

EN PISTE D'EST EN OUEST

Rapport annuel 2012

QUÉBEC

ST. JOHN'S

MONCTON

HALIFAX

FREDERICTON

MONTRÉAL

OTTAWA

TORONTO



COMINAR

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Année financière terminée le 31 décembre 2012

RAYONNER SUR LE MARCHÉ CANADIEN



02

FAITS SAILLANTS FINANCIERS DE 2012

07

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

10

PRINCIPALES RÉALISATIONS DE 2012

18

RAPPORT DE GESTION

71

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

111

INFORMATIONS CORPORATIVES

112

INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

EDMONTON

CALGARY

WINNIPEG



HAUSSE DE

77,7 %

DES PRODUITS D'EXPLOITATION

HAUSSE DU
BÉNÉFICE NET DE

92,8 %

HAUSSE DE

103,1 %

DE L'ACTIF TOTAL

RÉDUCTION DU TAUX
D'ENDETTEMENT À

50,0 %



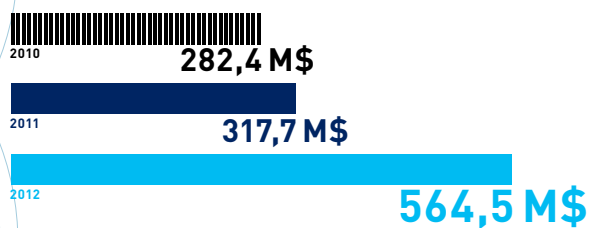
FAITS SAILLANTS FINANCIERS DE 2012

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	2012	2011	2010
Produits d'exploitation	564 537	317 741	282 385
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	317 815	184 709	164 758
Bénéfice net	342 171	177 461	109 140
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	169 905	100 885	90 336
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	200 450	111 927	103 073
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	166 412	99 090	91 685
Distributions	164 021	95 567	87 027
Actif total	5 617 049	2 765 317	2 405 805
PAR PART			
Bénéfice net (de base) ⁽¹⁾	3,13	2,74	1,82
Bénéfice distribuable récurrent (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	1,53	1,52	1,51
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	1,78	1,65	1,64
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	1,50	1,50	1,49
Distributions	1,44	1,44	1,44

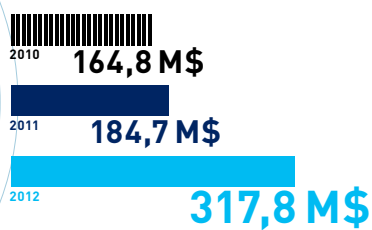
(1) Mesure financière non conforme aux IRFS. Se référer au rapport de gestion.

(2) Pleinement dilué.

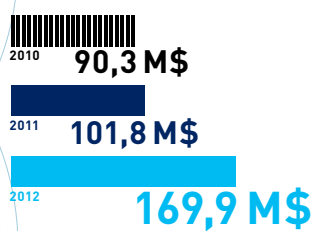
PRODUITS D'EXPLOITATION



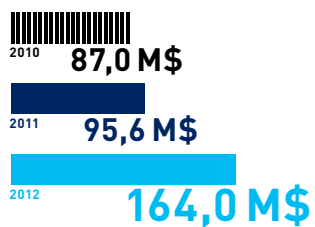
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET



BÉNÉFICE DISTRIBUABLE



DISTRIBUTIONS



FAITS SAILLANTS
FINANCIERS DE 2012

TAUX D'OCCUPATION

93,9 %

TAUX DE RÉTENTION

74,2 %

RATIO D'ENDETTEMENT

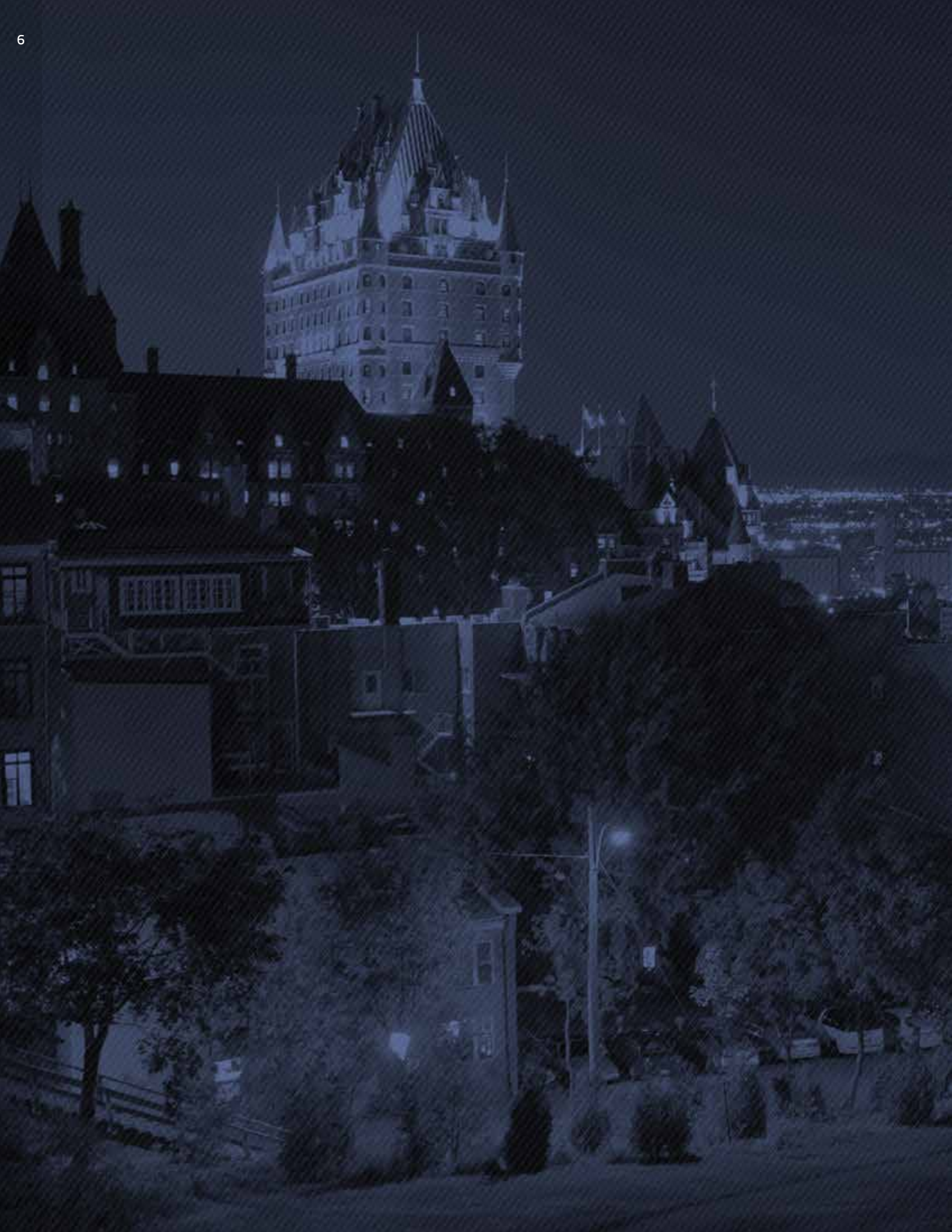
50,0 %

RATIO DE COUVERTURE
DES INTÉRÊTS DE

2,74 : 1

CROISSANCE DE LA
SUPERFICIE LOCATIVE

65,4 %



MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

2012 restera à jamais gravé dans les annales de Cominar comme une année marquée par une croissance fulgurante de nos actifs et la réalisation de notre plan stratégique. **Le défi était de taille: faire de la réduction de notre taux d'endettement une priorité tout en maintenant le cap sur une stratégie d'acquisitions permettant une diversification géographique et sectorielle plus étendue de notre portefeuille.** Nos résultats sont probants. Nous avons réalisé 2,6 milliards\$ en acquisitions stratégiques au cours de l'année, lesquelles ont accru notre superficie locative globale de 65,4%, soit de 44,8% au Québec, 153,4% dans les provinces atlantiques, 359,9% en Ontario et 100% dans l'Ouest canadien alors que la répartition de notre bénéfice d'exploitation net par secteur d'activité s'établit à 49,0% pour nos immeubles de bureaux, à 22,4% pour notre portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et à 27,5% pour nos immeubles commerciaux, constituant ainsi un meilleur équilibre.

NOUS AVONS FAIT DE LA RÉDUCTION DE NOTRE TAUX D'ENDETTEMENT UNE PRIORITÉ

Lors de la mise à jour de notre plan stratégique en octobre 2011, il a été décidé, entre autres, de poser les gestes nécessaires afin de réduire progressivement le taux d'endettement de Cominar à environ 50% de la valeur comptable brute tout en maintenant une légère croissance de nos résultats par part et en avons fait notre priorité numéro un. Forts de l'obtention de la cote de crédit BBB (low) de l'agence de crédit DBRS au printemps dernier, nous avons réalisé pas moins de six importants financements totalisant 1,1 milliard\$, soit l'émission de 28 088 750 parts pour un produit brut de plus de 661 millions\$ et trois émissions de débentures non garanties pour un total de 450 millions\$. Cela nous a permis de devancer notre objectif en atteignant 50,0% à la fin de 2012, alors que nous nous étions fixés de le réaliser dans un délai de vingt-quatre mois initialement. **Il faut se rappeler qu'au moment où nous avons débuté nos efforts, soit à l'automne 2011, le taux d'endettement était de 54,6%.** Notre ratio de couverture des intérêts se situait à 2,74: 1 au terme de l'exercice, attestant de notre solidité et de notre capacité à nous acquitter de nos obligations.

En 2012, nos produits d'exploitation et notre bénéfice d'exploitation net ont augmenté de 77,7% et 72,1% respectivement. Le bénéfice distribuable récurrent s'est accru de 68,4% et les fonds provenant de l'exploitation récurrents de 79,1%.



MICHEL DALLAIRE, ing.

Président et
chef de la direction



ROBERT DESPRÉS, O.C., G.O.Q.

Président du conseil
des fiduciaires

Les distributions aux porteurs de parts ont totalisé 164,0 millions\$ en 2012, en hausse de 71,6% comparé à 2011. Le ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent s'est établi à 92,9% en 2012. La distribution par part a été maintenue à 1,44\$, ce qui a procuré un rendement moyen de 6,14%.

LES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2012 NOUS PERMETTENT AUJOURD'HUI D'ÊTRE BIEN EN PISTE D'EST EN OUEST DU PAYS

Notre trajectoire de 2012 a donc été ponctuée par la clôture de transactions qui ont modifié appréciablement le profil de l'entreprise et son positionnement sur le marché canadien. Cominar a presque doublé sa taille en termes d'effectifs et d'actifs immobiliers, ces derniers s'élevant aujourd'hui à 5,6 milliards\$. Mieux positionnés pour soutenir la croissance actuelle et future de l'entreprise dans ses différents marchés géographiques, l'avenir s'annonce prometteur chez Cominar. Les acquisitions réalisées en 2012 nous permettent aujourd'hui d'être bien en piste d'est en ouest du pays, à l'affût des opportunités pouvant survenir dans un marché concurrentiel et dynamique.

C'est ainsi qu'en 2012, nous avons atteint un taux d'occupation global de 93,9%, comparable à celui de l'an dernier. Les efforts déployés par nos équipes de location ont porté leurs fruits puisque 74,2% des baux venant à échéance pendant l'année ont été renouvelés et que ces dernières ont signé de nouveaux baux représentant 1,2 million de pieds carrés. Il est satisfaisant de constater que le taux de location pour les baux renouvelés en 2012 est en croissance de 4,2% globalement. Nous sommes confiants que le contexte du marché devrait favoriser le maintien de taux de location satisfaisants au cours des prochaines périodes.

TROIS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ONT ÉTÉ MIS EN CHANTIER, DONT LE PLUS IMPORTANT SERA OCCUPÉ À PRÈS DE 80 % PAR LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Trois projets de développement ont été mis en chantier au cours de l'année, dont le plus important est un projet estimé à 46 millions\$ pour la construction d'un édifice de bureaux de quatorze étages de 284 000 pieds carrés adjacent au complexe Place Laval qui sera occupé à près de 80 % par le gouvernement du Québec. Les deux autres projets, de moindre importance, consistent au développement d'un immeuble industriel et polyvalent et d'un immeuble commercial dans la ville de Québec dont les coûts de construction sont estimés à 3,9 millions\$ et 1,4 million\$ respectivement. Ces futurs immeubles sont actuellement loués à 61 % et 100 %.

NOTRE VITALITÉ REPOSE SUR LA QUALITÉ, L'EFFICACITÉ ET L'EXCELLENCE DES SERVICES QUE NOUS OFFRONS À NOS QUELQUE 5 000 CLIENTS

Nous sommes conscients que notre vitalité repose sur la qualité, l'efficacité et l'excellence des services que nous offrons à nos quelque 5 000 clients et faisons de **l'amélioration continue** l'une des cinq valeurs intrinsèques qui conditionnent notre succès. Cette dernière, tout autant que les autres, forment le fondement de notre entreprise, soit la **transparence**, qui se traduit par un souci constant d'intégrité et d'honnêteté envers nos partenaires, et **l'esprit entrepreneurial** par laquelle nous encourageons l'initiative, la volonté de changement, l'innovation et le dynamisme chez nos ressources, de même que les valeurs de **respect** et **d'engagement social**.

En regard de l'engagement social, le conseil des fiduciaires souhaite continuer de valoriser l'implication philanthropique de Cominar et de ses employés au sein des organismes caritatifs et favorise le développement durable de sa contribution au développement économique et social des communautés où il exerce ses activités.

Comme toujours, nos employés demeurent l'élément clé de notre succès. Par leur dévouement et leur engagement, les anciens comme les nouveaux issus de nos acquisitions, sont partie prenante de notre évolution et de notre positionnement actuel sur le marché et nous aimerions les remercier pour leur contribution en 2012. Nous abordons 2013 avec enthousiasme et dynamisme. Aujourd'hui, nous sommes mieux positionnés que jamais. Nous avons considérablement étendu notre portée et créé une masse critique pour servir nos clients aussi bien à l'échelle locale que nationale.

Nous sommes déterminés à rester attentifs et à gérer nos activités avec intégrité, prudence et rigueur. Nous cherchons toujours à être plus efficaces, à déployer davantage notre culture d'amélioration continue, à être près de notre clientèle et à valoriser les investissements de ceux qui nous ont fait confiance.

Le président et chef de la direction et Fiduciaire,



Michel Dallaire, ing.

Le président du conseil des fiduciaires,



Robert Després, O.C., G.O.Q.

2,6 MILLIARDS \$ EN ACQUISITIONS STRATÉGIQUES

MARS 2012

Acquisition du Fonds de placement immobilier Canmarc au coût de 1,9 milliard \$ résultant en une augmentation de 44 % de la superficie locative en plus de permettre à Cominar une percée du marché immobilier de l'Ouest canadien, notamment à Calgary, afin de supporter sa croissance future.

JUIN 2012

Acquisition de trois immeubles productifs de revenu dans les provinces du Manitoba, de la Nouvelle-Écosse et du Québec au coût de 11,6 millions \$ ajoutant 0,1 million de pieds carrés au portefeuille de propriétés industrielles.

SEPTEMBRE 2012

Acquisition d'un portefeuille de 67 immeubles productifs de revenu de Société immobilière GE Canada au coût de 697 millions \$ permettant un accroissement de 14,1 % de la superficie locative et l'ajout d'une plateforme à Ottawa.

NOVEMBRE 2012

Acquisition d'un immeuble industriel productif de revenu au coût de 4,4 millions \$ situé à Brockville en Ontario.

PRINCIPALES
RÉALISATIONS DE 2012

1,1 MILLIARD \$ EN NOUVEAUX CAPITAUX

■ REHAUSSEMENT

du positionnement de Cominar
et obtention de la cote BBB (low)
de l'agence de crédit DBRS.

■ TROIS ÉMISSIONS

de débentures non garanties pour
un total de 450 millions \$, dont
le produit net du placement a été
affecté au remboursement de dettes
existantes, remplaçant de la dette
à court terme par de la dette à
long terme.

■ RACHAT DES SÉRIES

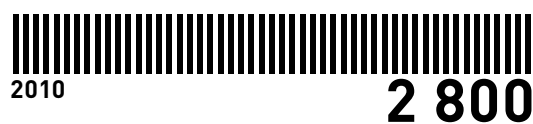
A et B des débentures convertibles
en circulation pour un montant de
86 millions \$.

■ ÉMISSION

de 28 088 750 parts pour un produit
brut de plus de 661 millions \$.

COMINAR
A CONSIDÉRABLEMENT
ÉLARGI SA PORTÉE
ET CRÉÉ UNE MASSE
CRITIQUE POUR SERVIR
SES CLIENTS AUSSI
BIEN À L'ÉCHELLE
LOCALE QUE NATIONALE

CROISSANCE DU NOMBRE DE CLIENTS



RAYONNER SUR LE MARCHÉ CANADIEN

En piste d'est en ouest au pays, 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.

Au 14 mars 2013, ses actifs sont constitués d'un portefeuille immobilier de 499 immeubles répartis dans trois secteurs d'activité distincts, soit les immeubles de bureaux, les immeubles commerciaux et les immeubles industriels et polyvalents.

122

IMMEUBLES À BUREAUX

157

IMMEUBLES COMMERCIAUX

220

IMMEUBLES INDUSTRIELS
ET POLYVALENTS

36,8 M

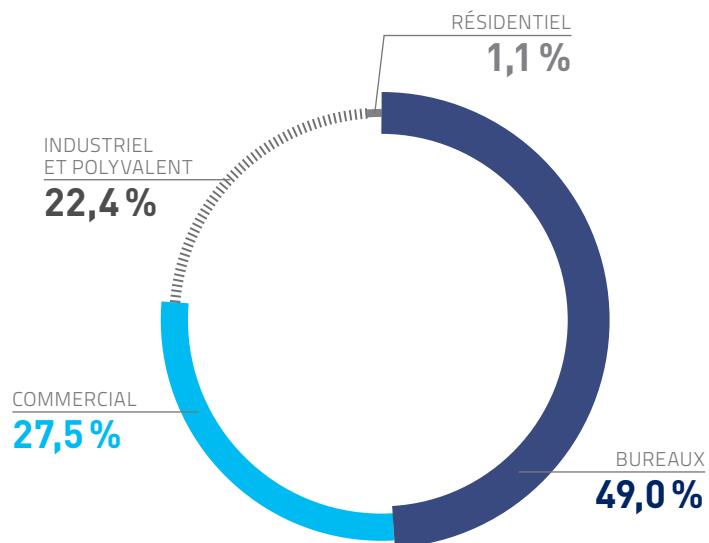
PI² DE SUPERFICIE LOCATIVE

5,8 G \$

ACTIFS

Au 14 mars 2013

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ⁽¹⁾



(1) Exercice 2012



Québec, QC

133

IMMEUBLES
DANS LA RÉGION
DE QUÉBEC



Montréal, QC

252

IMMEUBLES
DANS LA RÉGION
DE MONTRÉAL



Ottawa, ON

32

IMMEUBLES
EN ONTARIO



Fredericton, NB

62

IMMEUBLES
DANS LES
PROVINCES
ATLANTIQUE



Calgary, AB

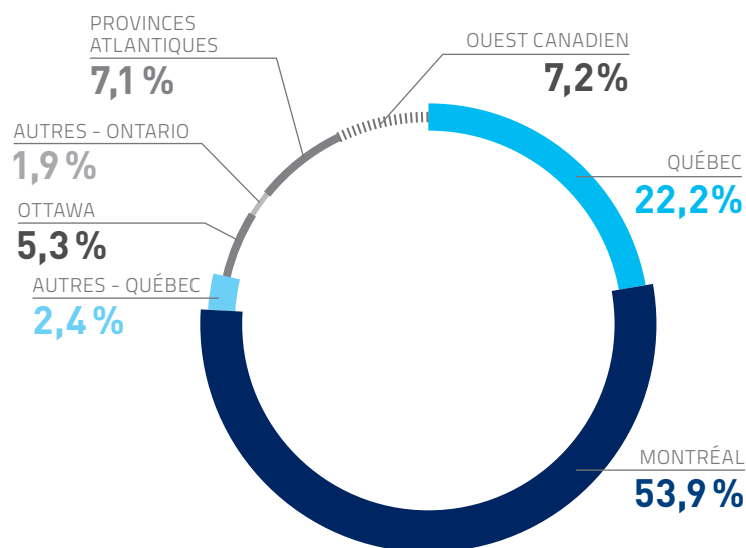
20

IMMEUBLES
DANS L'OUEST
CANADIEN

499 IMMEUBLES

AU 14 MARS 2013

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



(1) Exercice 2012

Fort de la réalisation d'une stratégie d'acquisitions permettant une diversification géographique et sectorielle plus étendue de son portefeuille, Cominar jouit d'un positionnement attrayant qui lui permet de minimiser les risques liés à une seule économie régionale ou à un seul segment de marché. Son portefeuille totalise 36,8 millions de pieds carrés de superficie locative répartis au Québec, en Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien.

RAPPORT DE GESTION

Le rapport de gestion qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012, par rapport à l'exercice 2011, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion, daté du 11 mars 2013, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés et les notes y afférentes inclus dans ce document.

À moins d'avis contraire, tous les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré, et sont fondés sur les états financiers préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »).

Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds, y compris sa notice annuelle 2012, sont disponibles sur le site web de Cominar à l'adresse www.cominar.com et sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com.

Le Conseil des fiduciaires, sur la recommandation du Comité d'audit, a approuvé le contenu de ce rapport de gestion.

TABLE DES MATIÈRES

21 FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE TERMINÉ
LE 31 DÉCEMBRE 2012

23 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS
À LA DATE DU BILAN

24 MISE EN GARDE À L'ÉGARD
DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

24 MESURES FINANCIÈRES POUR LESQUELLES
LES IFRS NE FOURNISSENT
PAS DE DÉFINITION STANDARDISÉE

25 FAITS SAILLANTS FINANCIERS
ET OPÉRATIONNELS

26 INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE

26 APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

27 OBJECTIFS ET STRATÉGIE

28 INDICATEURS DE PERFORMANCE

29 PERSPECTIVES DE CROISSANCE

29 ANALYSE DE LA PERFORMANCE

30 RÉSULTATS D'EXPLOITATION

38 BÉNÉFICE DISTRIBUABLE
ET DISTRIBUTIONS

43 FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

44 FONDS PROVENANT
DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

47 LIQUIDITÉS ET SOURCES
DE FINANCEMENT

51 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

52 PROGRAMME D'ACQUISITION
ET DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

55 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

57 PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

58 TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

58 CONTRÔLE ET PROCÉDURES
DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION
ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD
DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

59 PRINCIPALES CONVENTIONS
ET ESTIMATIONS COMPTABLES

64 NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

65 RISQUES ET INCERTITUDES

71 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

78 NOTES AFFÉRENTES
AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

111 INFORMATIONS CORPORATIVES

112 INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2012

AUGMENTATIONS DE

77,7 % DES PRODUITS D'EXPLOITATION

72,1 % DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

92,8 % DU BÉNÉFICE NET

68,4 % DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE RÉCURRENT

79,1 % DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS

67,9 % DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS RÉCURRENTS

71,6 % DES DISTRIBUTIONS

103,1 % DE L'ACTIF TOTAL

TAUX D'OCCUPATION
93,9 %

TAUX DE RÉTENTION
74,2 %

RATIO D'ENDETTEMENT
50,0 %

RATIO DE COUVERTURE
DES INTÉRÊTS
2,74 : 1

ACTIVITÉS D'ACQUISITION

- Cominar réalise 2,6 milliards \$ en acquisitions au cours de l'exercice

Mars 2012 : Acquisition du Fonds de placement immobilier Canmarc au coût de 1,9 milliard \$

- Augmentation de 44 % de notre superficie locative
- Percée du marché immobilier de l'Ouest canadien
- Ajout d'une plateforme à Calgary pour supporter notre croissance future
- Accroissement de notre présence dans la région de Montréal et dans les provinces atlantiques
- Optimisation de notre diversification sectorielle

Juin 2012 : Acquisition de 3 immeubles productifs de revenu au coût de 11,6 millions \$

- Ajout de 0,1 million pi. ca. à notre portefeuille de propriétés industrielles
- Taux de capitalisation de 8,6 % - taux d'occupation de 100 %
- Diversification géographique

Septembre 2012 : Acquisition d'un portefeuille de 67 immeubles productifs de revenu de Société immobilière GE Canada au coût de 697 millions \$

- Accroissement de 14,1% de la superficie locative
- Présence accrue au sein du marché immobilier ontarien
- Ajout d'une plateforme à Ottawa
- Optimisation de la diversification sectorielle

Novembre 2012 : Acquisition d'un immeuble industriel productif de revenu au coût de 4,4 millions \$ situé à Brockville en Ontario

- Taux de capitalisation de 9,1 % - taux d'occupation de 100 %

DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE D'ACQUISITION ET D'EXPANSION GÉOGRAPHIQUE



En date du 31 décembre 2012, les actifs de Cominar forment un portefeuille unique et stratégiquement diversifié de propriétés de grande qualité, dont de nombreux immeubles de prestige, évalué à plus de 5,6 milliards \$ lui permettant de se positionner au troisième rang des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada en plus de conserver la position de tête dans le secteur commercial au Québec.

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

- **Rehaussement du positionnement de Cominar et obtention de la cote BBB (low) de l'agence de crédit DBRS**
- **Cominar réalise 6 transactions financières totalisant 1,1 milliard \$**
 - Émission de 28 088 750 parts pour un produit brut de plus de 661 millions \$
 - Trois émissions de débentures non garanties pour un total de 450 millions \$

Ces sommes ont été affectées au financement d'acquisitions et d'investissements ainsi qu'aux besoins généraux de Cominar.

- **Rachat de deux débentures convertibles (Séries A et B) pour un montant de 86 millions \$ occasionnant une charge non récurrente de 981 000 \$ en raison de la radiation de frais de financement capitalisés.**

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 31 janvier 2013, Cominar a acquis un portefeuille de 18 immeubles industriels situés principalement sur la Rive-Sud de Montréal et de 1 immeuble de bureaux situé à Montréal, moyennant un prix d'achat de 149,8 millions \$, sous réserve de certains ajustements à la clôture. Les immeubles du portefeuille représentent une superficie locative globale d'environ 1,8 million de pieds carrés, soit environ 1,7 million de pieds carrés pour les immeubles industriels et environ 0,1 million de pieds carrés pour l'immeuble de bureaux. Dans le cadre de l'opération, Cominar a également acquis un terrain vacant de 173 569 pieds carrés situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au coût de 1,4 million \$. Le portefeuille a un taux d'occupation de 97,2 %.

Le 5 février 2013, Cominar a procédé à une réouverture du placement de série 2 en émettant 100,0 millions \$ de débentures non garanties portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019. Cominar a affecté le produit net du placement au remboursement de l'encours de sa facilité de crédit et à ses besoins généraux; il remplace ainsi une dette à court terme par une dette à long terme ayant un taux d'intérêt à long terme avantageux, sans augmenter sa dette globale.

Obligations et recouvrements potentiels relativement au Holman Grand Hotel et autres passifs de Canmarc

Cominar, par l'acquisition de Canmarc, est l'ultime actionnaire de Dyne Holdings Limited (« **Dyne** »). Dyne est propriétaire du terrain sur lequel le Holman Grand Hotel (l'« **Hôtel** »), situé à Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, a été construit (le « **Terrain** »). Homburg Investissement Inc. (« **HII** ») a acquis l'Hôtel auprès de Dyne aux termes d'une convention intervenue en date d'avril 2010, et a acquis des droits de locataire sur le Terrain aux termes d'un bail foncier intervenu entre Dyne et HII en mai 2010 (le « **Bail Foncier** »).

En novembre 2008, Dyne a contracté auprès du Prince Edward Island Century 2000 Fund Inc. (le « **Fonds Century** ») un emprunt garanti pour le financement de la construction de l'Hôtel (l'« **Emprunt** »). L'Emprunt est garanti par une hypothèque grevant le Terrain et ayant été consentie en faveur du Fonds Century. HII a garanti le paiement de l'Emprunt en septembre 2009 puis l'a pris en charge en avril 2010 au moment où Dyne lui a transféré la propriété de l'Hôtel dans le cadre du premier appel public à l'épargne ultérieur de Canmarc. À ce moment-là, une somme d'environ 3,7 millions \$ avait été prélevée sur l'Emprunt. Dyne a toutefois conservé la responsabilité de l'Emprunt et a été indemnisée par HII à cet égard. En outre, HII s'est engagée à faire tous les efforts possibles pour aider Dyne à obtenir de la part du Fonds Century une libération de ses obligations.

Le 9 septembre 2011, HII a demandé à être placée sous la protection de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (Canada) (« **LACC** »). À la fin de novembre 2011, Dyne a reçu du Fonds Century un avis écrit selon lequel elle était en défaut aux termes de l'Emprunt. Aucune procédure d'exécution formelle n'a été engagée aux termes de l'Emprunt. Dans le cadre de la restructuration de HII, le Bail Foncier a été rejeté et résilié le 30 novembre 2012, et le Holman Grand Hotel a été rétrocédé à Dyne. Le Holman Grand Hotel est actuellement fermé.

Outre l'Emprunt, des privilèges relatifs à la construction de l'Hôtel par HII avaient été inscrits à l'encontre de l'intérêt franc de Dyne dans le Terrain. Les dettes fournisseurs de HII liées à la construction prétendent garanties par un privilège grevant l'intérêt franc de Dyne dans le Terrain totalisent actuellement environ 4,1 millions \$.

Pour donner suite aux événements décrits ci-dessus, Dyne a tenu compte du montant à payer au titre de l'emprunt hypothécaire de 14,7 millions \$, du montant de 4,1 millions \$ inscrit au titre des privilèges en cours et des intérêts non payés de 200 000 \$ comptabilisés dans les créanciers et autres passifs, ainsi que du montant correspondant à recevoir de HII de 19,0 millions \$, dans son bilan, établi au 27 janvier 2012.

La direction a étudié les conséquences que pourraient avoir les événements et les obligations susmentionnés et a conclu que la somme à recevoir de HII avait subi une perte de valeur partielle compte tenu de la situation financière actuelle de cette dernière. La Société a inscrit une perte de valeur de 9,2 millions \$ dans la répartition du prix d'acquisition de Canmarc.

Dans le cadre de la restructuration de HII aux termes de la LACC, Cominar a déposé diverses preuves de réclamation à l'encontre de HII. En date du 5 février 2013, Cominar et HII ont conclu un protocole d'entente portant, notamment, sur le règlement de ces preuves de réclamation (à l'exception de la réclamation d'indemnisation relative aux droits de mutation dont il est question à la note 30 des états financiers consolidés, qui devrait être retirée une fois obtenue la confirmation que le droit de réclamation de la ville

est éteint). Aux termes de ce règlement, Cominar a reçu, notamment, un paiement en espèces d'environ 6,26 millions \$ en règlement de diverses réclamations garanties faites contre HII. HII a également convenu de vendre à Cominar un terrain vacant d'environ 508 780 pieds carrés à Calgary, qui comprend un parc de stationnement couvert d'environ 347 places, et qui est adjacent au complexe Centron Park, lequel est la propriété de Cominar, en contrepartie d'une somme de 20,5 millions \$. La vente du terrain vacant à Calgary demeure assujettie aux conditions de clôture usuelles pour des opérations de cette nature. Rien ne garantit que la vente sera réalisée.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces déclarations prospectives comprennent notamment les déclarations concernant nos objectifs pour 2013 et à moyen terme, ainsi que les stratégies concernant la réalisation de nos objectifs, de même que les déclarations concernant nos opinions, perspectives, projets, objectifs, attentes, prévisions, estimations et intentions. Les mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » et l'emploi du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visent à dénoter des déclarations prospectives.

De par leur nature même, les déclarations prospectives comportent de nombreux facteurs et hypothèses, et font l'objet d'incertitudes et de risques intrinsèques, tant généraux que particuliers, qui entraînent la possibilité que les prédictions, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se matérialisent pas. Nous déconseillons aux lecteurs de se fier indûment à ces déclarations étant donné que les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes exprimées dans ces déclarations prospectives, en raison d'un certain nombre de facteurs importants, notamment : la conjoncture économique générale au Canada et ailleurs dans le monde; les effets de la concurrence dans les marchés où nous exerçons nos activités; l'incidence des modifications apportées aux lois et aux règlements, y compris les lois fiscales; la réussite de la mise en œuvre de notre stratégie; notre capacité de mener à bien des acquisitions stratégiques et de les intégrer avec succès; notre capacité d'attirer et de conserver des employés et des dirigeants clés; la situation financière de nos locataires; notre capacité à refinancer nos dettes à leur échéance et à louer des locaux vacants; notre capacité à compléter des développements selon nos plans et échéanciers et à mobiliser des fonds pour financer notre croissance ainsi que les variations des taux d'intérêt.

Nous informons nos lecteurs que la liste susmentionnée de facteurs importants susceptibles d'influer sur nos résultats futurs n'est pas exhaustive. Les personnes, et notamment les investisseurs, qui se fient à des déclarations prospectives pour prendre des décisions ayant trait à Cominar doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes.

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion.

MESURES FINANCIÈRES POUR LESQUELLES LES IFRS NE FOURNISSENT PAS DE DÉFINITION STANDARDISÉE

Nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion, au sujet de certaines mesures non définies par les IFRS, dont le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice net rajusté », le « bénéfice distribuable récurrent », les « fonds provenant de l'exploitation récurrents » et les « fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents », parce qu'elles constituent des mesures auxquelles la direction a recours pour évaluer la performance de Cominar. Étant donné que les mesures non définies par les IFRS n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles d'autres entités, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'à ces mesures. Vous pourrez trouver ces informations dans les sections traitant de chacune de ces mesures.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

[en milliers de dollars canadiens et en pourcentage]

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011	Δ%
INFORMATION FINANCIÈRE			
Produits d'exploitation	564 537	317 741	77,7
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	317 815	184 709	72,1
Hausse du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	0,0 %	1,0 %	
Bénéfice net	342 171	177 461	92,8
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	169 905	100 885	68,4
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	200 450	111 927	79,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	166 412	99 090	67,9
Distributions	164 021	95 567	71,6
Ratio d'endettement	50,0 %	44,7 %	
Ratio d'endettement moyen de l'exercice	50,1 %	52,7 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette à long terme	4,93 %	5,54 %	
Actif total	5 617 049	2 765 317	—
Capitalisation boursière	2 806 571	1 697 439	65,3
INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART			
Bénéfice net (de base)	3,13	2,74	14,2
Bénéfice distribuable récurrent (de base) ⁽¹⁾	1,55	1,56	(0,6)
Bénéfice distribuable récurrent (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	1,53	1,52	0,7
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	1,78	1,65	7,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	1,50	1,50	—
Distributions	1,44	1,44	—
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	109 453 548	64 870 808	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁽²⁾	124 984 132	82 337 164	
INFORMATION OPÉRATIONNELLE			
Nombre d'immeubles	481	270	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	35 097	21 219	
Taux d'occupation	93,9 %	93,6 %	
Taux de rétention	74,2 %	74,4 %	
ACQUISITIONS			
Nombre d'immeubles	213	9	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	13 976	693	
Investissement total	2 525 289	100 927	
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,8 %	8,4 %	

(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir sections pertinentes pour définition et rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

(2) Pleinement dilué.

INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE

Le tableau suivant présente un sommaire de l'information financière de Cominar pour les huit trimestres les plus récents :

Trimestres terminés les	31 déc. 2012	30 sept. 2012	30 juin 2012	31 mars 2012	31 déc. 2011	30 sept. 2011	30 juin 2011	31 mars 2011
Produits d'exploitation	157 312	140 518	140 419	126 288	77 983	78 002	82 103	79 653
Bénéfice d'exploitation net	90 334	81 566	79 035	66 880	47 202	47 270	47 054	43 183
Bénéfice net	231 859	31 824	45 762	32 726	95 703	27 918	28 221	25 619
Bénéfice net par part (de base)	1,87	0,27	0,43	0,36	1,38	0,44	0,44	0,41
Bénéfice net par part (dilué)	1,73	0,27	0,42	0,36	1,18	0,42	0,42	0,39
Bénéfice distribuable	48 717	44 126	41 816	35 246	26 738	25 931	26 332	22 784
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd)	0,39	0,37	0,39	0,38	0,38	0,39	0,39	0,36
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	57 071	51 508	49 363	42 508	29 666	28 624	27 886	25 751
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd)	0,45	0,43	0,45	0,45	0,41	0,43	0,42	0,40
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	47 025	43 375	40 990	35 022	26 216	25 438	25 170	22 266
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd)	0,38	0,37	0,38	0,38	0,37	0,39	0,39	0,35
Distributions	45 287	43 598	39 505	35 630	26 429	23 272	23 069	22 797
Distributions par part	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36

APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

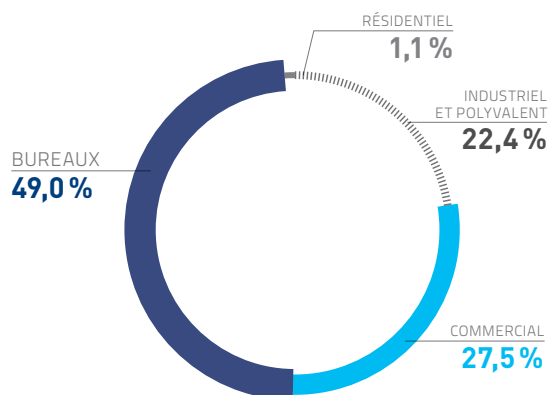
Le Fonds de placement immobilier Cominar figure au troisième rang des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Au 31 décembre 2012, il détient et gère un portefeuille de 481 immeubles de qualité dont 121 immeubles de bureaux, 158 immeubles commerciaux et 202 immeubles à caractère industriel et polyvalent, répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

Depuis sa création en 1998, Cominar a réalisé une succession d'acquisitions et mené à terme de nombreux projets de construction et de développement de propriétés portant la valeur comptable de ses actifs, au 31 décembre 2012, à plus de 5,6 milliards \$.

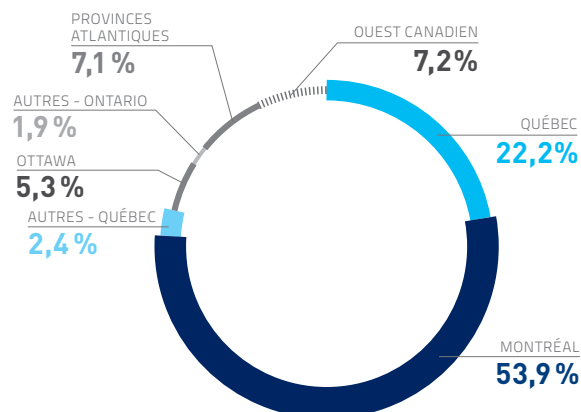
En tant que fonds de placement immobilier pleinement intégré, la gestion des actifs et des immeubles est entièrement effectuée à l'interne. À l'exception de certaines propriétés acquises récemment et dont la gestion s'écarte actuellement du modèle d'affaire de Cominar, le Fonds n'est aucunement lié à une tierce partie par des contrats de gestion ou des honoraires de gestion des immeubles. Ce mode d'opération minimise les situations de conflit éventuelles entre la direction et le Fonds tout en assurant que les intérêts de la direction et des employés soient en accord avec ceux des porteurs de parts. Il en résulte une performance financière améliorée de la part de Cominar.

SOMMAIRE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2012			
Secteur	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi.ca.)	Taux d'occupation (%)
Bureaux	121	13 011 000	94,3
Commercial	158	7 758 000	94,6
Industriel et polyvalent	202	14 328 000	93,1
TOTAL	481	35 097 000	93,9

RÉPARTITION DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ⁽¹⁾



RÉPARTITION DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



(1) Exercice 2012

OBJECTIFS ET STRATÉGIE

Les principaux objectifs de Cominar sont de verser à ses porteurs de parts des distributions en espèces croissantes, soutenables à long terme et payables mensuellement, ainsi que d'accroître et de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion intégrée et à l'expansion soutenue de son portefeuille immobilier.

Afin d'atteindre ses objectifs, Cominar continue de pratiquer une gestion à la fois souple et prudente de la croissance, du risque opérationnel et de la dette.

Dans ce contexte, le conseil des fiduciaires a apporté en novembre 2011 quelques modifications au plan stratégique, concernant notamment le ratio d'endettement, le ratio de distribution et la stratégie d'expansion du Fonds.

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme et le versement régulier et stable des distributions aux porteurs de parts, le conseil des fiduciaires a procédé à une révision du ratio d'endettement qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute, et ce, même si la convention de fiducie permet d'atteindre un ratio de 65 %. De plus, le conseil des fiduciaires a décidé que le ratio de distribution devrait progressivement s'établir à environ 90 % du bénéfice distribuable.

Le conseil des fiduciaires a également mis à jour la stratégie d'expansion de Cominar qui comporte deux volets, soit les acquisitions d'immeubles ou de portefeuilles immobiliers et la réalisation de projets de développement.

Dans le but de soutenir et éventuellement augmenter son rythme de croissance, Cominar explore désormais de nouveaux marchés à l'extérieur de la province de Québec, comme en témoignent l'acquisition d'un portefeuille immobilier dans les Provinces atlantiques en mars 2010 et, en 2012, l'acquisition de Canmarc et l'acquisition de 67 immeubles productifs de revenu provenant du portefeuille immobilier de la Société immobilière GE Canada. Grâce à cette stratégie, Cominar est aujourd'hui présent sur la scène pancanadienne.

Quant aux projets de développement, le conseil des fiduciaires considère d'une part qu'ils ne représentent qu'une faible partie de la croissance cible du Fonds, et d'autre part, que les projets d'envergure spéculatifs ont un impact trop dilutif sur les résultats durant leur longue période de construction. Par conséquent, dorénavant Cominar alimente principalement sa croissance par des

acquisitions et limite l'envergure de ses projets de développement pour réaliser uniquement ceux répondant à la demande et aux besoins de ses clients.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Cominar mesure le succès de sa stratégie à l'aide de plusieurs indicateurs de performance, soit :

- **le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**, qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille existant, c'est-à-dire, de la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus et de réduire ses coûts, et ainsi de produire une plus-value pour ses porteurs de parts;
- **le bénéfice distribuable (récurrent) par part**, qui constitue une référence pour les investisseurs leur permettant de juger de la stabilité des distributions;
- **les fonds provenant de l'exploitation (récurrents) par part**, qui représentent une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise;
- **les fonds provenant de l'exploitation ajustés (récurrents) par part** qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation, les éléments sans incidence sur les flux de trésorerie et les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, représentent une mesure utile de la capacité de Cominar à générer des flux monétaires stables;
- **le ratio d'endettement**, qui permet d'évaluer l'équilibre financier, essentiel au bon fonctionnement d'une organisation;
- **le ratio de couverture des intérêts**, qui permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation;
- **le taux d'occupation**, qui donne un aperçu de la santé économique des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles;
- **le taux de rétention**, qui permet d'évaluer la satisfaction de la clientèle ainsi que sa loyauté;
- **la croissance de la superficie locative**, élément essentiel de la stratégie de Cominar pour atteindre ses principaux objectifs de verser des distributions croissantes et d'accroître et maximiser la valeur des parts;
- **la diversification géographique et sectorielle** qui, en répartissant le risque associé aux activités immobilières, permet de maintenir une plus grande stabilité de nos revenus.

Le tableau suivant résume nos principaux indicateurs de performance pour les périodes terminées les 31 décembre 2012 et 2011.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Périodes terminées les 31 décembre	Page	Trimestre			Cumulatif		
		2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable	30	42 941	43 159	(0,5)	170 058	170 090	—
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd) ⁽¹⁾	40	0,39	0,38	2,6	1,53	1,52	0,7
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	44	0,45	0,41	9,8	1,78	1,65	7,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	46	0,38	0,37	2,7	1,50	1,50	—
Ratio d'endettement (incluant les débetures convertibles)	49				50,0 %	44,7 %	
Ratio de couverture des intérêts	50				2,74	2,72	
Taux d'occupation	55				93,9 %	93,6 %	
Taux de rétention	55				74,2 %	74,4 %	
Croissance de la superficie locative	51				65,4 %	4,8 %	

(1) Pleinement dilué.

Vous trouverez les définitions et autres informations pertinentes relatives à ces indicateurs de performance dans les sections appropriées.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE

Cominar s'assure que la croissance soit ordonnée et disciplinée, avec pour principal critère la rentabilité à long terme des actifs acquis. L'acquisition du Fonds de placement immobilier Canmarc, et plus récemment celle d'un portefeuille de 67 immeubles productifs de revenu de la Société immobilière GE Canada, se sont traduites par une augmentation de 102 % des actifs de Cominar, ainsi que par une diversification optimisée du portefeuille tant géographique que sectorielle. Forte de l'expérience acquise, la direction de Cominar est confiante de poursuivre avec succès au cours de l'exercice 2013 l'intégration de ses acquisitions et de profiter pleinement des synergies qui en découleront. La direction de Cominar entend de plus demeurer à l'affût des opportunités pouvant se présenter.

Cominar jouit d'une situation financière saine et solide qui lui permet de se concentrer sur l'expansion durable de son portefeuille immobilier pour le bénéfice de ses porteurs de parts.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

RÉSULTATS LIÉS À L'EXPLOITATION

Les tableaux suivants résument nos principaux résultats liés à l'exploitation pour les périodes terminées les 31 décembre 2012 et 2011.

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT NET

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Produits d'exploitation	157 312	77 983	—	564 537	317 741	77,7
Charges d'exploitation	66 978	30 781	—	246 722	133 032	85,5
Bénéfice d'exploitation net	90 334	47 202	91,4	317 815	184 709	72,1
Autres revenus	544	—	—	2 964	—	—
Ajustement des immeubles à la juste valeur	177 706	51 349	—	177 706	51 349	—
Charge financière	(30 422)	(17 792)	71,0	(115 963)	(67 950)	70,7
Frais d'administration du Fonds	(3 409)	(1 534)	—	(11 065)	(5 800)	90,8
Frais de réorganisation	(2 030)	—	—	(6 929)	—	—
Frais de transaction – regroupement d'entreprises	(341)	(3 616)	(90,6)	(27 689)	(4 262)	—
Gains sur placement dans une entité publique	—	20 020	—	6 222	20 020	(68,9)
Impôts sur les bénéfices	(523)	74	—	(890)	(605)	47,1
Bénéfice net	231 859	95 703	—	342 171	177 461	92,8

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Bénéfice distribuable récurrent	48 717	26 738	82,2	169 905	100 885	68,4
Distributions	45 287	26 429	71,4	164 021	95 567	71,6
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	57 071	29 666	92,4	200 450	111 927	79,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	47 025	26 216	79,4	166 412	99 090	67,9

SITUATION FINANCIÈRE

Le tableau suivant résume les actifs et passifs ainsi que l'avoir des porteurs de parts aux 31 décembre 2012 et 2011.

Aux 31 décembre	2012	2011	Δ\$	Δ%
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	5 294 984	2 515 965	2 779 019	—
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	53 234	37 444	15 790	42,2
Placements	21 509	134 284	(112 775)	(84,0)
Goodwill	166 971	9 380	157 591	—
Autres actifs	80 351	68 244	12 107	17,7
Total	5 617 049	2 765 317	2 851 732	103,1
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 695 222	842 619	852 603	—
Déventures	448 530	—	448 530	—
Déventures convertibles	289 134	382 060	(92 926)	(24,3)
Crédit-relais	84 000	—	84 000	—
Emprunts bancaires	300 368	16 540	283 828	—
Autres passifs	102 900	52 876	50 024	94,6
Total	2 920 154	1 294 095	1 626 059	—
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS	2 696 895	1 471 222	1 225 673	83,3
Total	5 617 049	2 765 317	2 851 732	103,1

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

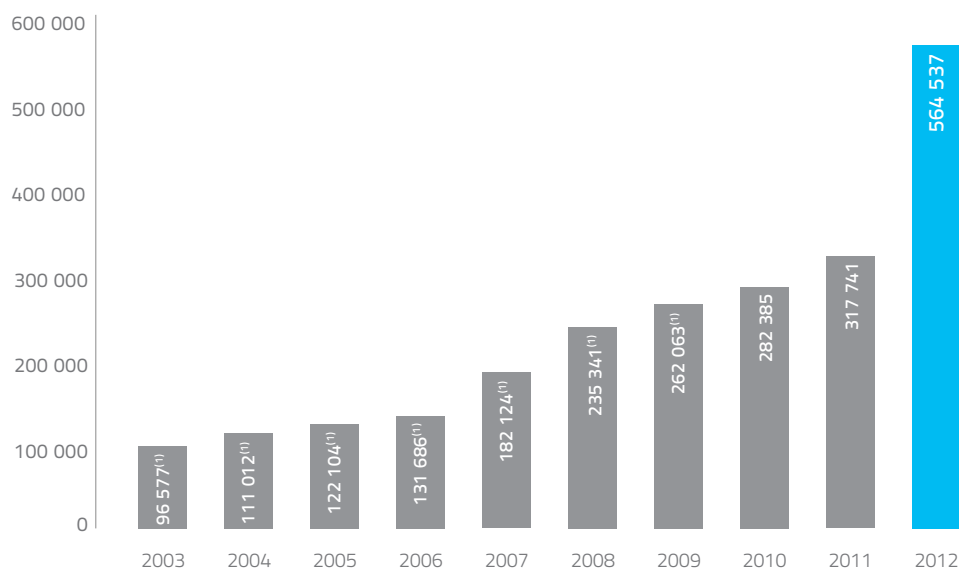
Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	71 918	71 319	0,8	298 832	295 392	1,2
Acquisitions et développements	85 394	6 664	—	265 705	22 349	—
Total des produits d'exploitation	157 312	77 983	—	564 537	317 741	77,7

(1) Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2010, à l'exception de l'immeuble vendu en 2012, et n'inclut pas les retombées des acquisitions et développements complétés et intégrés au cours des périodes suivantes.

Nos produits d'exploitation ont augmenté de 77,7 % au cours de l'exercice 2012 par rapport à ceux de l'exercice 2011. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2011 et 2012.

Pour l'exercice 2012, les produits d'exploitation de notre portefeuille comparable ont connu une hausse de 1,2 % par rapport à ceux de l'exercice 2011.

Le graphique qui suit montre que Cominar a plus que quintuplé ses produits d'exploitation au cours des 10 dernières années.



(1) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	42 941	43 159	(0,5)	170 058	170 090	—
Acquisitions et développements	47 393	4 043	—	147 757	14 619	—
Total du bénéfice d'exploitation net	90 334	47 202	91,4	317 815	184 709	72,1

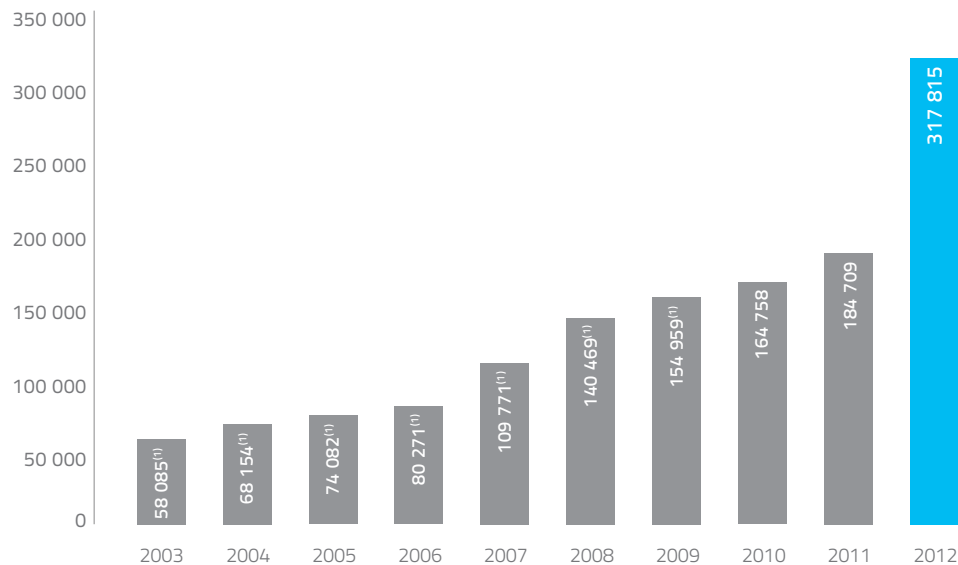
(1) Voir la rubrique Produits d'exploitation.

Bien que le bénéfice d'exploitation net ne constitue pas une mesure financière reconnue par les IFRS, il est utilisé fréquemment dans le domaine immobilier pour évaluer la performance opérationnelle. Nous le définissons comme étant le bénéfice d'exploitation avant les autres revenus, la charge financière, les frais d'administration du Fonds, les frais de réorganisation, les gains provenant du placement dans une entité publique, les frais de transaction – regroupement d'entreprises, l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur et les impôts sur les bénéfices. Cette définition peut différer de celles d'autres entités, et de ce fait, le bénéfice d'exploitation net de Cominar pourrait ne pas être comparable à des mesures semblables présentées par ces autres entités.

Le bénéfice d'exploitation net global s'est accru de 72,1 % au cours de l'exercice 2012 par rapport à celui de l'exercice 2011, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2011 et 2012.

Pour l'exercice 2012, le bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable s'est maintenu au même niveau que celui de la période comparable de 2011.

Le graphique qui suit démontre que le bénéfice d'exploitation net de Cominar a plus que quintuplé au cours des 10 dernières années.



(1) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Secteur d'activité						
Bureaux	47 336	22 975	—	155 730	89 368	74,3
Commercial	22 268	9 417	—	87 270	35 314	—
Industriel et polyvalent	19 658	14 810	32,7	71 126	60 027	18,5
Résidentiel	1 072	—	—	3 689	—	—
Total du bénéfice d'exploitation net	90 334	47 202	91,4	317 815	184 709	72,1

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011		2012	2011	
Secteur d'activité						
Bureaux	52,4 %	48,7 %		49,0 %	48,4 %	
Commercial	24,6 %	20,0 %		27,5 %	19,1 %	
Industriel et polyvalent	21,8 %	31,3 %		22,4 %	32,5 %	
Résidentiel	1,2 %	—		1,1 %	—	
	100,0 %	100,0 %		100,0 %	100,0 %	

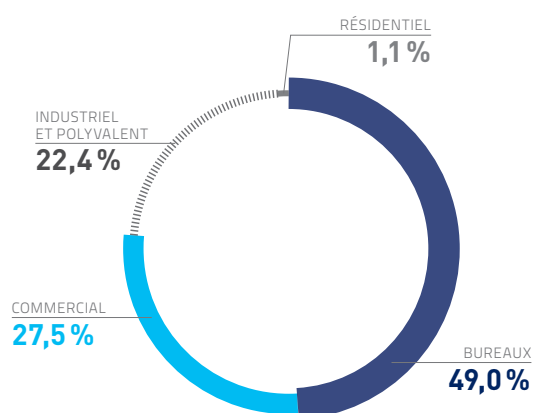
PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Région						
Québec	18 772	17 108	9,7	70 644	65 902	7,2
Montréal	48 061	25 053	91,8	171 231	99 683	71,8
Autres – Québec	1 943	124	—	7 779	542	—
Ottawa ⁽¹⁾	8 749	2 124	—	16 741	8 696	92,5
Autres – Ontario	1 765	—	—	6 127	—	—
Provinces atlantiques	5 830	2 793	—	22 597	9 886	—
Ouest canadien	5 214	—	—	22 696	—	—
Total du bénéfice d'exploitation net	90 334	47 202	91,4	317 815	184 709	72,1

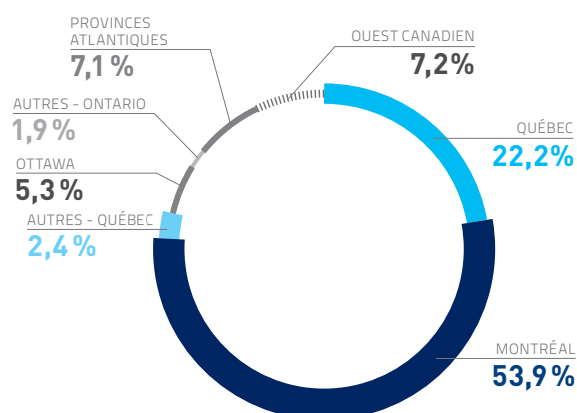
Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011		2012	2011	
Région						
Québec	20,8 %	36,2 %		22,2 %	35,7 %	
Montréal	53,2 %	53,1 %		53,9 %	54,0 %	
Autres – Québec	2,2 %	0,3 %		2,4 %	0,3 %	
Ottawa ⁽¹⁾	9,7 %	4,5 %		5,3 %	4,7 %	
Autres – Ontario	2,0 %	—		1,9 %	—	
Provinces atlantiques	6,5 %	5,9 %		7,1 %	5,3 %	
Ouest canadien	5,6 %	—		7,2 %	—	
	100,0 %	100,0 %		100,0 %	100,0 %	

(1) La région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ⁽¹⁾



BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



(1) Exercice 2012

CHARGE FINANCIÈRE

[en milliers de dollars canadiens et en pourcentage]

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Intérêts sur emprunts hypothécaires	21 447	11 663	83,9	84 018	45 158	86,1
Intérêts sur débentures	3 270	—	—	5 051	—	—
Intérêts sur débentures convertibles	4 466	5 886	(24,1)	21 615	24 227	(10,8)
Intérêts sur emprunts bancaires et crédit-relais	4 507	1 170	—	13 914	4 243	—
Amortissement de la prime à l'émission des débentures	(70)	—	—	(70)	—	—
Amortissement des frais de financement capitalisés	1 388	759	82,9	8 184	3 308	—
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(4 163)	(394)	—	(15 193)	(1 362)	—
Moins : intérêts capitalisés	(423)	(1 292)	(67,3)	(1 556)	(7 624)	(79,6)
Total de la charge financière	30 422	17 792	71,0	115 963	67 950	70,7
Pourcentage des produits d'exploitation				20,5 %	21,4 %	

La hausse de la charge financière résulte principalement de l'augmentation des emprunts hypothécaires découlant des acquisitions d'immeubles productifs de revenu provenant des regroupements d'entreprises réalisés en 2012, ainsi qu'à la diminution des intérêts capitalisés dans les projets en développement, dont le principal était le Complexe Jules-Dallaire. La charge financière de 2012 inclut une charge non récurrente de 2,1 millions \$ comptabilisée au cours du premier trimestre. Celle-ci est attribuable aux frais de financement payés pour la facilité de crédit d'acquisition qui n'a pas eu à être utilisée et qui ont été passés en charge en totalité à la suite de la fermeture de cette facilité. Elle comprend également la radiation de 981 000 \$ de frais de financement capitalisés non amortis suite au rachat des débentures convertibles de séries A et B.

Bien que les charges financières aient augmenté de 70,7 % en 2012, elles ont légèrement diminué en pourcentage des produits d'exploitation, passant de 21,4 % en 2011 à 20,5 % en 2012. Cette baisse provient de la diminution progressive du ratio d'endettement moyen qui est passé de 52,7 % en 2011 à 50,1 % en 2012, ainsi qu'à une diminution du taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale qui s'établit à 4,93 % en date de fin d'exercice 2012 comparativement à 5,54 % pour 2011.

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Les frais d'administration du Fonds se sont établis à 11,1 millions \$ au 31 décembre 2012, comparativement à 5,8 million \$ en 2011. Les frais d'administration du Fonds ont représenté 2,0 % des produits d'exploitation [1,8 % en 2011].

FRAIS DE RÉORGANISATION

Au cours de l'exercice, Cominar a encouru des frais reliés au processus d'intégration des activités de Canmarc, notamment dans le cadre de changements à la structure organisationnelle. Ces frais incluent principalement le coût des salaires directs du personnel qui a été retenu pour la période de transition et des indemnités de départ versées au cours de la période, ainsi que des honoraires d'avocats et d'experts-conseils.

FRAIS DE TRANSACTION – REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Au cours de l'exercice, Cominar a encouru des frais de transaction découlant de l'acquisition de Canmarc ainsi que des 67 immeubles productifs de revenu de la Société immobilière GE Canada. En conformité avec les IFRS, les frais relatifs à des transactions encourus dans le cadre de regroupements d'entreprises doivent être passés en charge à mesure qu'ils sont engagés.

AJUSTEMENT DES IMMEUBLES DE PLACEMENT À LA JUSTE VALEUR

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers. Cette juste valeur est déterminée au moyen d'évaluations internes de la direction, corroborées aux évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants lorsque disponibles.

Conformément à sa politique d'évaluation de ses immeubles de placement, la direction de Cominar a procédé en fin d'année 2012 à une réévaluation de son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une augmentation de 177,7 millions \$ était nécessaire afin de ramener la valeur comptable de ses actifs à leur juste valeur.

Les immeubles de placement évalués à l'interne ont été évalués à l'aide de la méthode et des hypothèses clés suivantes :

La méthode des bénéfices d'exploitation nets capitalisés – Selon cette méthode, les taux de capitalisation sont appliqués aux bénéfices d'exploitation nets normalisés pour se conformer aux normes d'évaluation en vigueur. L'hypothèse clé est le taux de capitalisation de chaque immeuble. Cominar reçoit périodiquement les publications de firmes nationales traitant de l'activité immobilière et de ses tendances. Ces rapports sur les données du marché incluent les variantes des taux de capitalisation selon la nature des immeubles et les régions.

Dans la mesure où les fourchettes de taux de capitalisation varient d'une période à une autre, ou si un autre taux de la fourchette est plus approprié que le taux utilisé précédemment, la juste valeur des immeubles de placement augmente ou diminue en conséquence.

Cominar a déterminé qu'une augmentation ou une diminution du taux de capitalisation appliqué de 0,10 % pour l'ensemble du portefeuille immobilier entraînerait une diminution ou une augmentation estimée de 67 millions \$ de la juste valeur de ses immeubles de placement.

TAUX DE CAPITALISATION MOYEN – 31 DÉCEMBRE 2012

	Québec	Montréal	Autres Québec	Ottawa	Autres Ontario	Provinces atlantiques	Ouest canadien	Taux moyen
	%	%	%	%	%	%	%	%
Bureaux	6,3	6,5	—	6,1	—	7,3	6,2	6,4
Commercial	7,0	6,5	7,3	7,7	6,7	7,8	—	6,8
Industriel et polyvalent	7,2	7,5	9,2	—	—	7,5	6,8	7,4
	6,6	6,7	7,5	6,2	6,7	7,5	6,2	6,6

GAINS SUR PLACEMENT DANS UNE ENTITÉ PUBLIQUE

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Gains sur placement dans une entité publique						
Revenus de distributions	—	1 788	—	3 640	1 788	—
Ajustement à la juste valeur	—	18 232	—	2 582	18 232	(85,8)
	—	20 020	—	6 222	20 020	(68,9)

Il s'agit des produits attribuables à l'investissement de Cominar dans Canmarc avant la conclusion de son acquisition.

BÉNÉFICE NET

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Bénéfice net	231 859	95 703	—	342 171	177 461	92,8
Bénéfice net par part – de base ⁽¹⁾	1,87	1,38	35,5	3,13	2,74	14,2
Bénéfice net par part – dilué ⁽¹⁾	1,73	1,18	46,6	2,91	2,45	18,8

(1) Voir la section calculs par part incluse dans ce rapport de gestion.

Cominar a réalisé un bénéfice net de 342,2 millions \$ pour l'exercice 2012, en hausse de 92,8 % comparativement à 2011. Quant au bénéfice net par part de base, il s'est établi à 3,13 \$, soit une hausse de 14,2 % comparativement à celui de 2011.

BÉNÉFICE NET RAJUSTÉ

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Bénéfice net (PCGR)	231 859	95 703	—	342 171	177 461	92,8
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(177 706)	(51 349)	—	(177 706)	(51 349)	—
Frais de transaction – regroupements d'entreprises	341	3 616	(90,6)	27 689	4 262	—
Frais de réorganisation	2 030	—	—	6 929	—	—
Radiation de frais de financement capitalisés	—	—	—	3 072	—	—
Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	(18 232)	—	(2 582)	(18 232)	(85,8)
Bénéfice net rajusté	56 524	29 738	90,1	199 573	112 142	78,0
Bénéfice net rajusté par part – de base	0,46	0,43	7,0	1,82	1,73	5,2

Le bénéfice net du quatrième trimestre de 2012 inclut des frais de réorganisation de 2,0 millions \$ [0 \$ en 2011], des frais de transaction – regroupements d'entreprises de 0,3 million \$ [3,6 millions \$ en 2011] et un ajustement des immeubles de placement à la juste valeur de 177,7 millions \$ [51,3 millions \$ en 2011]. Conséquemment, le bénéfice net rajusté pour tenir compte de ces éléments inhabituels s'est établi à 56,5 millions \$, soit 0,46 \$ de base par part, soit un résultat rajusté supérieur à celui de 2011.

Le bénéfice net cumulatif de 2012 inclut des frais de réorganisation de 6,9 millions \$ [0 \$ en 2011], des frais de transaction – regroupements d'entreprises de 27,7 millions \$ [4,3 millions \$ en 2011], une charge de 3,1 millions \$ [0 \$ en 2011] reliée à la radiation de frais de financement capitalisés, une variation de la juste valeur du placement dans une entité publique de 2,6 millions \$ [18,2 millions \$ en 2011] et un ajustement des immeubles de placement à la juste valeur de 177,7 millions \$ [51,3 millions \$ en 2011]. Conséquemment, le bénéfice net rajusté pour tenir compte de ces éléments inhabituels s'est établi à 199,6 millions \$, soit 1,82 \$ de base par part [1,73 \$ en 2011], un résultat cumulatif rajusté supérieur de 5,2 % comparativement à celui de 2011.

ANALYSE DE L'IMPACT DU DÉSENDETTEMENT SUR LES RÉSULTATS PAR PART

En novembre 2011, le conseil des fiduciaires a apporté quelques modifications au plan stratégique de Cominar concernant notamment le ratio d'endettement qui devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute. Cette décision se conformait aux principes de gestion de Cominar qui visent le maintien d'un bilan sain et solide. Par conséquent, en même temps que Cominar a réalisé une très forte croissance en 2012, il a réduit son ratio d'endettement moyen à 50,1 % alors que cette moyenne se situait à 52,7 % en 2011.

Cette diminution de 2,6 % du ratio d'endettement moyen a affecté les résultats par part de ses principaux indicateurs de performance, et n'a pas permis aux porteurs de parts d'apprécier à leur juste valeur l'apport des acquisitions majeures effectuées en 2012. Nous présentons dans le tableau qui suit l'impact du désendettement sur les résultats par part.

ANALYSE DU DÉSENDETTEMENT SUR LES RÉSULTATS PAR PART

	Ajustés 2012 ⁽¹⁾	2012		Ajustés 2012 ⁽¹⁾	2011	
	\$	\$	Δ\$	\$	\$	Δ\$
Bénéfice distribuable récurrent (de base)	1,62	1,55	0,07	1,62	1,56	0,06
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾	1,84	1,78	0,06	1,84	1,65	0,19
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾	1,56	1,50	0,06	1,56	1,50	0,06

(1) Les montants ajustés représentent les résultats obtenus en posant l'hypothèse que le ratio d'endettement moyen de 2012 a été maintenu à 52,7 %, soit le taux d'endettement moyen de 2011.

(2) Pleinement dilué.

Tel que le démontre l'analyse, un ratio d'endettement moyen de 52,7 % en 2012 aurait permis de réaliser une progression de 0,06 \$ par part du bénéfice distribuable récurrent de base et des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pleinement dilués, comparé à 2011, tandis que la croissance des fonds provenant de l'exploitation récurrents pleinement dilués par part aurait été de 0,19 \$ pour la même période.

Ces résultats ajustés montrent que les acquisitions de 2012 ont fortement contribué à la croissance des résultats par part de Cominar tout en permettant de réduire son ratio d'endettement moyen à près de 50 %, se traduisant par une légère progression de ses résultats par part comparativement à ceux de l'exercice précédent.

BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE ET DISTRIBUTIONS

Le concept de « bénéfice distribuable » ne constitue pas une mesure financière définie par les IFRS, mais il s'agit d'une mesure fréquemment utilisée par les investisseurs dans le domaine des fiducies de revenu. Nous estimons que le bénéfice distribuable est un outil efficace pour juger de la performance de Cominar. De plus, en raison de son caractère historique, le bénéfice distribuable par part constitue une référence utile pour les investisseurs pour juger de la stabilité des distributions.

Nous définissons le bénéfice distribuable comme le bénéfice net établi selon les IFRS, avant les ajustements de justes valeurs non réalisées, les frais de transaction encourus dans le cadre de regroupements d'entreprises, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, de la provision pour frais relatifs à la location et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

En 2012, Cominar a modifié son calcul du bénéfice distribuable afin de tenir compte de l'amortissement des frais de financement reliés à ses instruments d'emprunt qui sont sans incidence sur la trésorerie. Les données comparatives ont été retraitées pour tenir compte de cet ajustement.

Le tableau suivant présente le calcul du bénéfice distribuable ainsi qu'un rapprochement avec le bénéfice net calculé conformément aux IFRS :

BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Bénéfice net (IFRS)	231 859	95 703	—	342 171	177 461	92,8
- Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(177 706)	(51 349)	—	(177 706)	(51 349)	—
- Amortissement de la prime à l'émission de débentures	(70)	—	—	(70)	—	—
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(4 163)	(395)	—	(15 193)	(1 363)	—
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	79	—	—	282	—	—
+ Amortissement des frais de financement capitalisés	1 388	759	82,9	8 184	3 308	—
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	522	249	—	1 268	986	28,6
+ Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles	60	61	(1,6)	232	240	(3,3)
+ Frais de réorganisation	2 030	—	—	6 929	—	—
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises	341	3 616	(90,6)	27 689	4 262	—
+ Impôts différés	547	(72)	—	877	685	28,0
- Provision pour frais relatifs à la location	(3 974)	(2 980)	33,4	(15 144)	(11 616)	30,4
- Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	(18 232)	—	(2 582)	(18 232)	(85,8)
- Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(2 196)	(622)	—	(7 032)	(2 597)	—
Bénéfice distribuable	48 717	26 738	82,2	169 905	101 785	66,9
Élément inhabituel – pénalité de départ	—	—	—	—	(900)	—
Bénéfice distribuable récurrent	48 717	26 738	82,2	169 905	100 885	68,4
DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS	45 287	26 429	71,4	164 021	95 567	71,6
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions ⁽¹⁾	8 978	7 892	13,8	37 717	19 221	96,2
Distributions en espèces	36 309	18 537	95,9	126 304	76 346	65,4
Pourcentage des distributions réinvesties	19,8 %	29,9 %		23,0 %	20,1 %	
Information par part :						
Bénéfice distribuable récurrent (de base)	0,39	0,39	—	1,55	1,56	(0,6)
Bénéfice distribuable récurrent (pd) ⁽²⁾	0,39	0,38	2,6	1,53	1,52	0,7
DISTRIBUTIONS PAR PART	0,36	0,36	—	1,44	1,44	—
Ratio de distribution ⁽³⁾	92,3 %	92,3 %		92,9 %	92,3 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁴⁾	75,1 %	68,6 %		74,4 %	75,4 %	

(1) Ce montant tient compte des parts à être émises en vertu du régime lors du versement des distributions.

(2) Pleinement dilué.

(3) Le ratio de distribution correspond à la distribution par part, divisée par le bénéfice distribuable récurrent de base par part.

(4) Le ratio de distribution en trésorerie correspond à la distribution en espèces par part divisée par le bénéfice distribuable récurrent de base par part.

Le bénéfice distribuable récurrent pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 s'est établi à 169,9 millions \$, en hausse de 68,4 % par rapport à celui de 2011. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2011 et 2012. Par part pleinement diluée, celui-ci s'est établi à 1,53 \$, une hausse de 0,7 % comparé à l'exercice précédent.

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 164,0 millions \$ en 2012, en hausse de 71,6 % par rapport à 2011. Cette hausse résulte principalement des émissions de parts réalisées à la fin de 2011 et au cours de l'exercice 2012 dans le cadre d'appels publics à l'épargne, ainsi que de l'émission de 16 millions de parts dans le cadre de l'acquisition de Canmarc. Cominar a distribué 1,44 \$ par part tant en 2011 qu'en 2012.

Le bénéfice distribuable récurrent par part de Cominar constitue un paramètre significatif pour juger de la performance opérationnelle du Fonds, car il fait ressortir le montant unitaire des flux de trésorerie qui sont distribuables aux porteurs de parts. De plus, en raison de son caractère historique, il constitue une référence utile pour juger de la stabilité des distributions.

Le résultat de base par part est légèrement en baisse en 2012 en raison de l'augmentation importante de nouvelles parts émises pour financer les acquisitions réalisées en 2012 alors que Cominar n'a pas encore profité de leur pleine contribution. Par exemple, les synergies prévues qui sont associées à l'acquisition de Canmarc ne seront entièrement réalisées qu'en 2013.

Enfin, la synchronisation de l'émission et de l'utilisation du produit venant des émissions de parts crée également un impact négatif sur les résultats par part. En fait, conformément à sa gestion prudente, la direction de Cominar s'assure toujours d'obtenir entièrement son financement avant de réaliser ses acquisitions ou de poser des gestes qui nécessiteraient des mouvements d'encaisse tels que le rachat d'un montant significatif de débentures convertibles.

Le bénéfice distribuable récurrent de base par part, ajusté pour tenir compte de l'impact du désendettement effectué par Cominar en 2012, s'est établi à 1,62 \$, en hausse de 0,06 \$ ou 3,8 % comparé au résultat de l'exercice précédent. Le lecteur est invité à se référer à la rubrique « Analyse de l'impact du désendettement » présentée précédemment dans ce rapport de gestion.

Le ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 s'est établi à 92,9 %, une légère hausse comparativement à 2011.

Le ratio de distribution en trésorerie du bénéfice distribuable récurrent pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 a diminué, passant de 75,4 % en 2011 à 74,4 % en 2012.

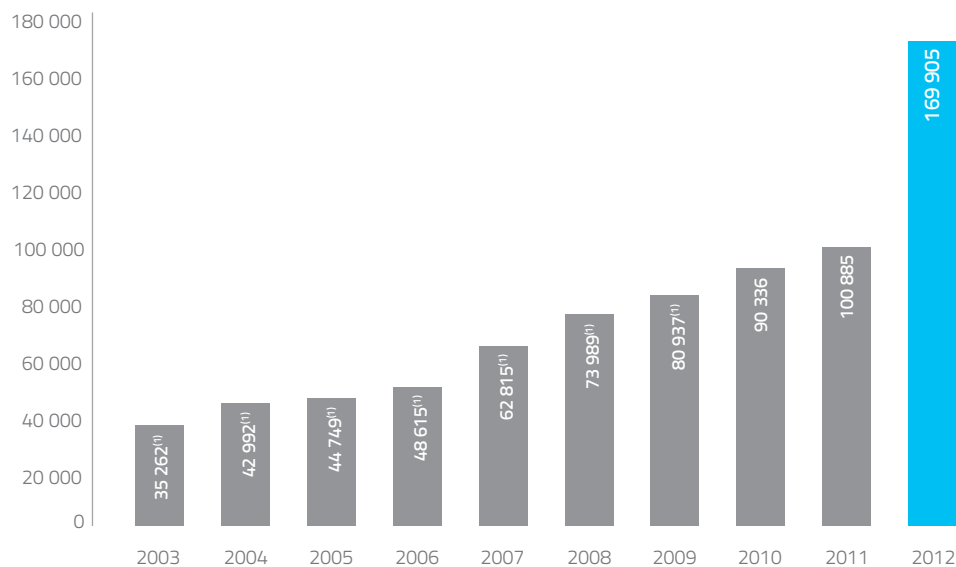
HISTORIQUE DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE RÉCURRENT PAR PART

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011	2010	2009 ⁽²⁾	2008 ⁽²⁾
Bénéfice distribuable récurrent par part (de base)	1,55	1,56	1,55	1,58	1,63
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd) ⁽¹⁾	1,53	1,52	1,51	1,55	1,59

(1) Pleinement dilué.

(2) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.

Le graphique qui suit présente la croissance du bénéfice distribuable récurrent au cours des 10 derniers exercices.



(1) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.

Les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (ACVM) requièrent que Cominar fasse un rapprochement entre le bénéfice distribuable (mesure non conforme aux IFRS) et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers.

Le tableau suivant présente ce rapprochement :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Cumulatif	
	2012	2011	2012	2011
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (IFRS)	87 080	(65 952)	148 109	1 934
+ Acquisition d'un placement dans une société publique	—	111 822	—	111 822
- Amortissement des autres actifs	(231)	(72)	(666)	(383)
+ Frais de réorganisation	2 030	—	6 929	—
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises	341	3 616	27 689	4 262
- Provision pour frais relatifs à la location	(3 974)	(2 980)	(15 144)	(11 616)
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(36 529)	(19 696)	2 988	(4 234)
Bénéfice distribuable	48 717	26 738	169 905	101 785

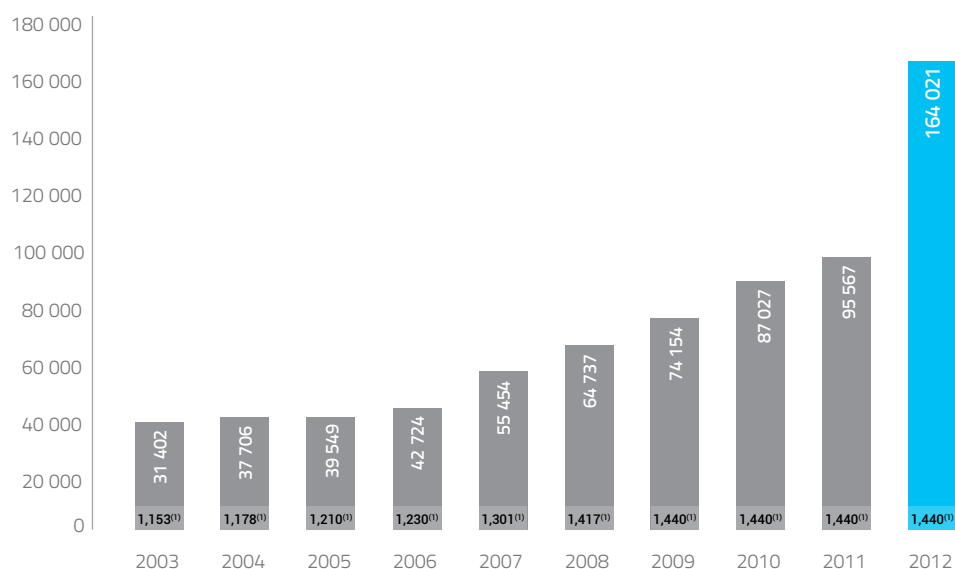
Cominar présente également le tableau qui suit, selon les instructions des ACVM, pour permettre à ses lecteurs d'évaluer la provenance des fonds distribués et comment ils se rapprochent du bénéfice net :

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011	2010
Bénéfice net (IFRS)	342 171	177 461	109 140
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	148 109	1 934	105 827
Distributions aux porteurs de parts	164 021	95 567	87 027
Distributions en espèces	126 304	76 346	82 518
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	21 805	(74 412)	23 309
Ajustements :			
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises	27 689	4 262	685
+ Frais de réorganisation	6 929	—	—
+ Investissements dans une société publique	—	111 822	—
Excédent des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	56 423	41 672	23 994

Pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2012, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés ont suffi à financer les distributions en espèces aux porteurs de parts.

En vertu des Normes IFRS, les fonds de placement immobilier se doivent de considérer les frais de transaction et de réorganisation occasionnés par des regroupements d'entreprises comme étant liés aux activités d'exploitation. En 2012, Cominar a réalisé plus de 2,6 milliards \$ d'acquisitions qui ont généré 34,6 millions \$ de ces frais, constituant ainsi un montant nettement inhabituel.

Le graphique qui suit présente les distributions effectuées par Cominar au cours des 10 dernières années.



(1) Montant de la distribution en dollar par part

Au cours des dix dernières années, c'est plus d'un 692,3 millions \$ que Cominar a versés à ses détenteurs de parts.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Bien que la notion de « fonds provenant de l'exploitation » ne soit pas une mesure financière définie par les IFRS, son utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier. L'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») définit cette mesure comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS), ajusté pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés, les frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises et les éléments extraordinaires. REALpac spécifie que l'ajustement d'un instrument financier à la juste valeur ne doit pas être ajusté dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation.

Les fonds provenant de l'exploitation ne doivent pas remplacer le bénéfice net ni les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux IFRS pour mesurer la performance de Cominar. La méthode que nous utilisons pour calculer les fonds provenant de l'exploitation est conforme aux recommandations de REALpac, mais elle peut être différente de celles utilisées par d'autres entités. Par conséquent, cette mesure peut ne pas être comparable à celles présentées par d'autres entités.

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net établi selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation, pour les périodes terminées les 31 décembre 2012 et 2011 :

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Bénéfice net (IFRS)	231 859	95,703	—	342 171	177 461	92,8
- Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(177 706)	(51 349)	—	(177 706)	(51 349)	—
+ Impôts différés	547	(72)	—	877	685	28,0
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises réalisé	341	3 616	(90,6)	27 689	3 616	—
Fonds provenant de l'exploitation	55 041	47 898	14,9	193 031	130 413	48,0
+ Amortissement de frais de financement capitalisés ⁽¹⁾	—	—	—	3 072	—	—
+ Frais de réorganisation	2 030	—	—	6 929	—	—
- Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	(18 232)	—	(2 582)	(18 232)	(85,8)
- Pénalité de départ	—	—	—	—	(900)	—
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises non réalisé	—	—	—	—	646	—
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	57 071	29 666	92,4	200 450	111 927	79,1
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation (de base)	0,44	0,69	(36,2)	1,76	2,01	(12,4)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (de base)	0,46	0,43	7,0	1,83	1,73	5,8
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾	0,45	0,41	9,8	1,78	1,65	7,9

(1) L'amortissement des frais de financement capitalisés inclut une charge non récurrente de 2,1 millions \$ attribuable aux frais de financement payés pour la facilité de crédit d'acquisition qui n'a pas eu à être utilisé et qui ont été passés en charge en totalité au cours du premier trimestre suite à la fermeture de cette facilité, ainsi que 981 000 \$ résultant de la radiation de frais de financement capitalisés suite au rachat des débentures convertibles de séries A et B.

(2) Pleinement dilué.

Pour l'exercice 2012, les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont augmenté de 79,1 % comparativement à ceux de l'exercice 2011, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2011 et 2012. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 1,78 \$ pour l'exercice 2012, une hausse de 7,9 % comparé à l'exercice 2011.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents pleinement dilués, ajustés pour tenir compte de l'impact du désendettement effectué par Cominar en 2012, se sont établis à 1,84 \$, en hausse de 0,19 \$ ou 11,5 % comparé au résultat de l'exercice précédent.

Le lecteur est invité à se référer à la rubrique « Analyse de l'impact du désendettement » présentée précédemment dans ce rapport de gestion.

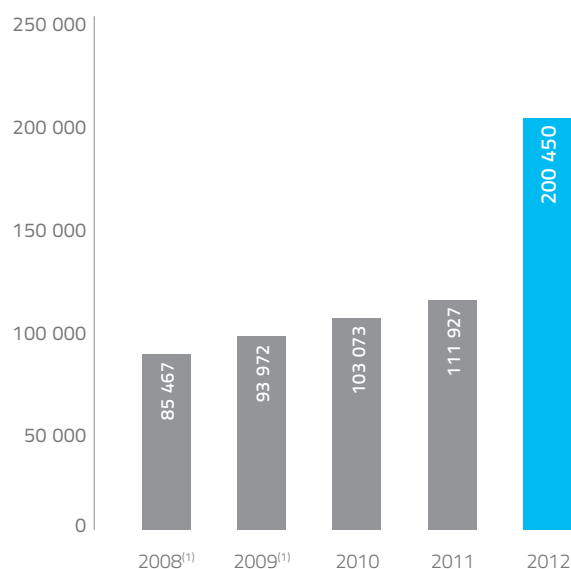
HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS PAR PART

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011	2010	2009 ⁽²⁾	2008 ⁽²⁾
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (de base)	1,83	1,73	1,72	1,84	1,88
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,78	1,65	1,64	1,77	1,80

(1) Pleinement dilué.

(2) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.

Le graphique qui suit présente les fonds provenant de l'exploitation récurrents de Cominar au cours des 5 dernières années.



(1) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Le concept de « fonds provenant de l'exploitation ajustés » constitue une mesure financière clé dans le domaine des fonds de placement immobilier. Cominar définit cette mesure comme étant les fonds provenant de l'exploitation, ajustés pour certains éléments non monétaires tels que l'amortissement des frais de financement capitalisés, l'amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge, la charge de rémunération relative aux options d'achat de parts, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux et les ajustements des placements à la juste valeur, desquels on soustrait les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs du portefeuille immobilier. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont un indicateur supplémentaire pour juger de la performance financière de Cominar ainsi que de sa capacité à maintenir et à accroître ses distributions à long terme. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ne constituent pas une mesure définie par les IFRS et ils ne peuvent remplacer ni le bénéfice net, ni les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation établis selon les IFRS, comme mesure de notre performance. Notre méthode de calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés peut différer des méthodes utilisées par d'autres entités, et de ce fait, cette mesure pourrait ne pas convenir à des fins d'analyse comparative.

Dans son calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés, Cominar déduit une provision pour les frais de location qu'il doit engager de façon continue afin de maintenir sa capacité de générer des revenus locatifs. Ces frais de location incluent notamment les améliorations locatives ainsi que les coûts directs initiaux qui s'ajoutent à la valeur comptable des immeubles de placement en conformité avec les IFRS. Cominar déduit également les dépenses en capital encourues effectuées dans le cadre de son programme de maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de son portefeuille immobilier. Ces dépenses, qui incluent principalement les dépenses majeures d'entretien et de réparation non récupérables, sont habituellement engagées de façon irrégulière au cours d'un exercice financier. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pourraient donc varier de façon importante d'un trimestre à l'autre.

Le tableau suivant présente le rapprochement des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés pour les exercices terminés les 31 décembre 2012 et 2011 :

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Cumulatif		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Fonds provenant de l'exploitation	55 041	47 898	14,9	193 031	130 413	48,0
- Amortissement de la prime à l'émission de débentures	(70)	—	—	(70)	—	—
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	79	—	—	282	—	—
+ Amortissement des frais de financement capitalisés	1 388	759	82,9	8 184	3 308	—
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(4 163)	(395)	—	(15 193)	(1 363)	—
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	522	249	—	1 268	986	28,6
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(1 692)	(522)	—	(3 493)	(1 795)	94,6
+ Désactualisation de la composante <i>passif</i> des débentures convertibles	60	61	(1,6)	232	240	(3,3)
+ Frais de réorganisation	2 030	—	—	6 929	—	—
- Provision pour frais relatifs à la location	(3 974)	(2 980)	33,4	(15 144)	(11 616)	30,4
- Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	(18 232)	—	(2 582)	(18 232)	(85,8)
- Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(2 196)	(622)	—	(7 032)	(2 597)	—
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	47 025	26 216	79,4	166 412	99 344	67,5
Pénalité de départ	—	—	—	—	(900)	—
Frais de transaction – regroupements d'entreprises non réalisé	—	—	—	—	646	—
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	47 025	26 216	79,4	166 412	99 090	67,9
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (de base)	0,38	0,38	—	1,52	1,53	(0,7)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (de base)	0,38	0,38	—	1,52	1,53	(0,7)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾	0,38	0,37	2,7	1,50	1,50	—
Distributions par part						
Ratio de distribution ⁽²⁾	94,7 %	94,7 %		94,7 %	94,1 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽³⁾	77,1 %	70,4 %		75,9 %	76,9 %	

(1) Pleinement dilué.

(2) Le ratio de distribution correspond à la distribution par part divisée par les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents de base par part.

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

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ont atteint 166,4 millions \$ pour l'exercice 2012, en hausse de 67,9 %, sur ceux de l'exercice 2011, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2011 et 2012. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pleinement dilués par part se sont élevés à 1,50 \$, autant pour 2012 que pour 2011.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pleinement dilués, ajustés pour tenir compte de l'impact du désendettement effectué par Cominar en 2012, se sont établis à 1,56 \$, en hausse de 0,06 \$ ou 4,0 % comparé au résultat de l'exercice précédent.

Le lecteur est invité à se référer à la rubrique « Analyse de l'impact du désendettement » présentée précédemment dans ce rapport de gestion.

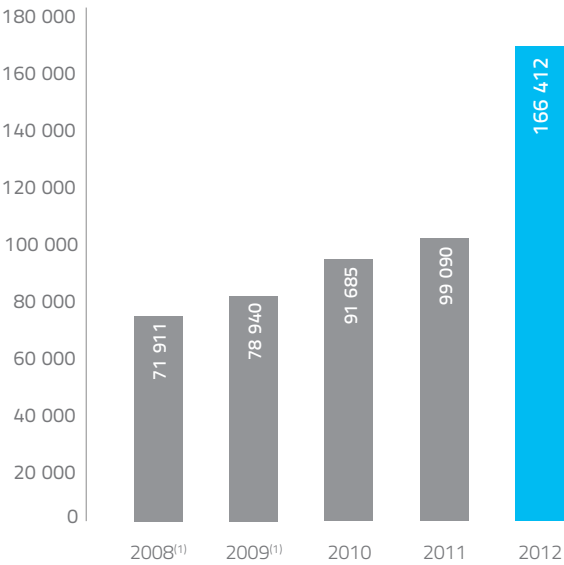
Le ratio de distribution en trésorerie des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 est de 75,9 % alors qu'il était de 76,9 % en 2011.

HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS RÉCURRENTS PAR PART

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011	2010	2009 ⁽²⁾	2008 ⁽²⁾
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (de base)	1,52	1,53	1,53	1,60	1,61
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,50	1,50	1,49	1,57	1,57

(1) Pleinement dilué.
 (2) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.

Le graphique qui suit présente les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents de Cominar au cours des 5 dernières années.



(1) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 31 décembre 2012, le solde des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 1 695,2 millions \$, comparativement à 842,6 millions \$ au 31 décembre 2011, soit une hausse de 852,6 millions \$ provenant principalement de la prise en charge des emprunts hypothécaires de Canmarc. Le taux hypothécaire contractuel moyen pondéré était de 5,23 % à la fin de l'exercice, en baisse de 15 points de base par rapport à 5,38 % au 31 décembre 2011.

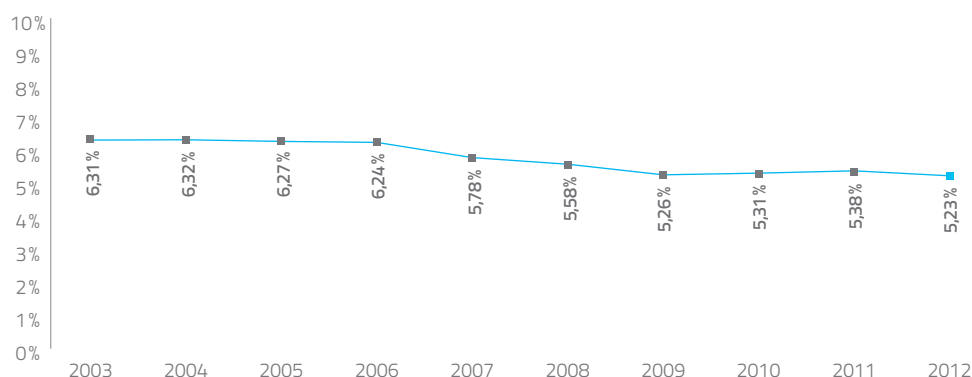
Cominar répartit sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 31 décembre 2012, la durée résiduelle moyenne des emprunts hypothécaires était de 3,6 ans.

Le tableau suivant montre les remboursements des emprunts hypothécaires pour les prochains exercices :

REMBOURSEMENTS DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Remboursement de soldes à l'échéance	Total	Taux d'intérêt contractuel moyen (%)
2013	44 034	348 326	392 360	4,95
2014	36 747	164 273	201 020	5,85
2015	30 135	252 770	282 905	5,01
2016	25 562	60 303	85 865	4,78
2017	23 220	147 605	170 825	4,99
2018 et suivants	43 372	474 855	518 227	5,44
Total	203 070	1 448 132	1 651 202	5,23

Le graphique qui suit présente les taux contractuels moyens pondérés des emprunts hypothécaires au cours des 10 dernières années.



DÉBENTURES

Le 12 juin 2012, Cominar a procédé à l'émission de 125 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 1 portant un taux d'intérêt de 4,27 % et échéant en 2017.

Le 11 septembre 2012, Cominar a procédé à la réouverture de son placement de série 1 en émettant 125 millions \$ de débentures non garanties portant un taux d'intérêt de 4,27 % et échéant en 2017.

Le 4 décembre 2012, Cominar a procédé à l'émission de 200 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 2 portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019.

DÉBENTURES

	Série 1	Série 2	Total
Taux d'intérêt contractuel	4,274 %	4,23 %	
Taux d'intérêt effectif	4,32 %	4,32 %	
Date d'émission	15 juin 2012	4 décembre 2012	
Date de paiement des intérêts	15 juin et 15 décembre	4 juin et 4 décembre	
Date d'échéance	15 juin 2017	4 décembre 2019	
	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2012	250 000	200 000	450 000

DÉBENTURES CONVERTIBLES

Le 29 juin 2012, Cominar a racheté la totalité des débentures convertibles de série A toujours en circulation à cette date pour un coût de 5,5 millions \$.

Le 19 septembre 2012, Cominar a racheté la totalité des débentures convertibles de série B toujours en circulation à cette date pour un coût de 80,5 millions \$.

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures convertibles subordonnées non garanties de Cominar ainsi que le solde par série au 31 décembre 2012 :

DÉBENTURES CONVERTIBLES

	Série C	Série D	Série E	Total
Taux d'intérêt contractuel	5,80 %	6,50 %	5,75 %	
Taux d'intérêt effectif	6,60 %	7,50 %	6,43 %	
Date d'émission	octobre 2007	septembre 2009	janvier 2010	
Montant de l'émission	110 000 \$	115 000 \$	86 250 \$	
Prix de conversion par part	25,25 \$	20,50 \$	25,00 \$	
Date de paiement des intérêts	31 mars & 30 septembre	31 mars & 30 septembre	30 juin & 31 décembre	
Date de rachat au gré de Cominar – sous conditions	septembre 2010	septembre 2012	juin 2013	
Date de rachat au gré de Cominar – sans conditions	septembre 2012	septembre 2014	juin 2015	
Date d'échéance	septembre 2014	septembre 2016	juin 2017	
	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2012	110 000	99 806	86 250	296 056

Au 31 décembre 2012, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré sur ces débentures convertibles était de 6,02 %.

Au 31 décembre 2012, seule la série C remplissait toutes les conditions nécessaires au rachat autorisé de débentures convertibles.

CRÉDIT-RELAIS

Au cours du premier trimestre de 2012, Cominar a assumé un crédit-relais acquisition d'un montant de 84,0 millions \$ suite au regroupement de Canmarc. Cette facilité, d'une durée de un an non-renouvelable, porte intérêt au taux de base majoré de 1,0 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,5 % et est garantie par une sûreté de premier rang sur des immeubles de placement. Le 14 septembre 2012, Cominar a signé une nouvelle entente de crédit-relais acquisition pour un montant maximum de 89,0 millions \$. Cette facilité, d'une durée de un an non-renouvelable, portait intérêt au taux de base majoré de 0,5 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,5 % et était garantie par une sûreté de premier rang sur les immeubles productifs de revenu acquis auprès de la Société immobilière GE Canada. Le 14 décembre 2012, Cominar a procédé au remboursement de ce crédit-relais d'un montant de 89,0 millions \$.

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 décembre 2012, Cominar disposait de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 550,0 millions \$. Ces facilités sont remboursables en deux tranches, sur deux et trois ans, et portent intérêt au taux de base majoré de 1,0 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,0 %. Elles sont garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des biens spécifiques. Au 31 décembre 2012, les emprunts bancaires totalisaient 300,4 millions \$.

RATIO D'ENDETTEMENT

Le tableau suivant présente les ratios d'endettement aux 31 décembre 2012 et 2011 :

RATIO D'ENDETTEMENT

Aux 31 décembre	2012	2011
Trésorerie et équivalent de trésorerie ⁽¹⁾	(10 664)	(5 389)
Emprunts hypothécaires	1 695 222	842 619
Déventures	448 530	—
Déventures convertibles	289 134	382 060
Crédit-relais	84 000	—
Emprunts bancaires	300 368	16 540
Total de la dette	2 806 590	1 235 830
Total de l'actif	5 617 049	2 765 317
Ratio d'endettement global ⁽²⁾⁽³⁾	50,0 %	44,7 %
Ratio d'endettement (excluant les déventures convertibles)	44,8 %	30,9 %
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette à long terme	4,93 %	5,54 %
Capacité d'emprunt additionnelle – 65 % de la valeur comptable ⁽⁴⁾	2 413 000	1 605 000

(1) La trésorerie et équivalent de trésorerie n'inclut pas la trésorerie soumise à des restrictions car elle ne peut être utilisée pour réduire les emprunts.

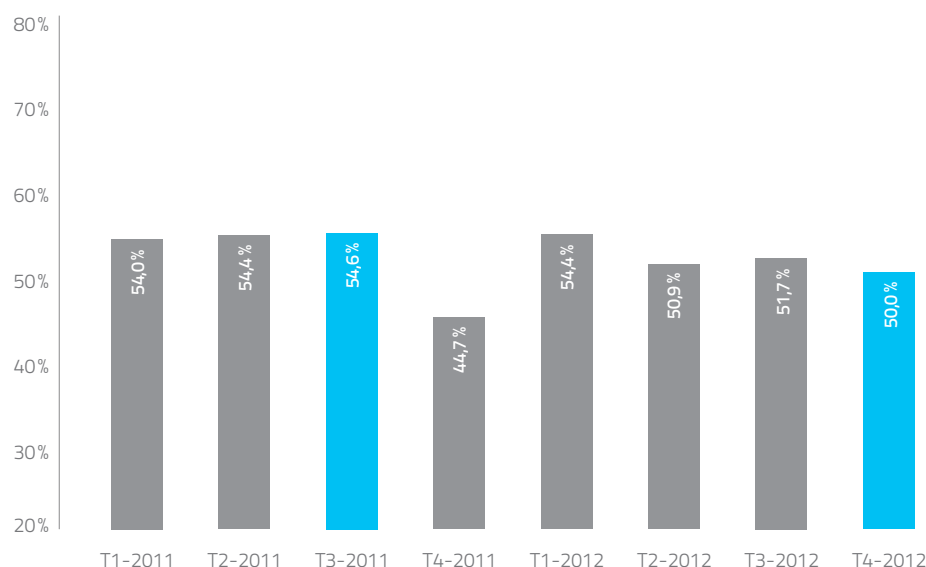
(2) Le ratio d'endettement global est égal au total de la trésorerie et équivalent de trésorerie, des emprunts bancaires et hypothécaires, du crédit-relais, des déventures et des déventures convertibles, divisé par le total de l'actif.

(3) Ce ratio n'est pas défini par les IFRS et peut différer de celui présenté par d'autres entités.

(4) Aux termes de sa convention de fiducie, le ratio d'endettement maximum de Cominar est de 60 % de la valeur comptable (65 % si des déventures convertibles sont en circulation).

La direction de Cominar a procédé en 2011 à une révision du ratio d'endettement cible qui devrait se situer à l'avenir, de façon générale, à 50 %. Ainsi, Cominar a fait passer progressivement son ratio d'endettement moyen de 52,7 % en 2011 à 50,1 % en 2012.

Le graphique qui suit présente l'historique du ratio d'endettement au cours des 8 derniers trimestres.



RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Cominar calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le bénéfice d'exploitation net par la charge financière. Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Au 31 décembre 2012, son ratio annualisé de couverture des intérêts se situait à 2,74 : 1, témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

La direction estime que la situation financière actuelle de Cominar est saine et solide et elle n'entrevoit à ce stade aucune difficulté à renouveler les hypothèques venant à échéance au cours des prochains trimestres.

ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Cominar n'a aucun arrangement hors bilan qui a ou est susceptible d'avoir une incidence sur ses résultats d'exploitation ou sur sa situation financière, notamment sa situation de trésorerie et ses sources de financement.

Cominar s'est engagé à déboursier un montant de 47,3 millions \$ pour des travaux à être effectués sur un immeuble en développement et des terrains détenus pour développement futur.

Le 17 janvier 2013, Cominar a conclu avec une institution financière canadienne une lettre d'engagement au sujet d'un emprunt d'un montant de quelque 41,4 millions \$. Cet emprunt hypothécaire sera d'une durée de 10 ans, portera intérêt au taux annuel qui sera confirmé trois jours avant son déboursement et sera garanti par des hypothèques grevant 12 immeubles situés à Montréal et dans la région métropolitaine de Québec. Cominar a l'intention d'affecter les sommes empruntées aux termes de cet emprunt au remboursement de l'encours de sa facilité de crédit.

Le 24 janvier 2013, Cominar a conclu avec une institution financière canadienne une lettre d'engagement portant sur le renouvellement d'un emprunt hypothécaire existant d'un montant d'environ 21,0 millions \$ (y compris une augmentation d'environ 12,2 millions \$ de la somme empruntée) relativement à un immeuble situé à Shawinigan, au Québec. Cet emprunt hypothécaire sera d'une durée de 10 ans et portera intérêt au taux annuel qui sera confirmé trois jours avant son déboursement. Cominar a

l'intention d'affecter les sommes supplémentaires empruntées aux termes de cet emprunt au remboursement de l'encours de sa facilité de crédit.

Cominar n'a aucun engagement contractuel important autre que celui mentionné précédemment, ainsi que ceux découlant de la dette à long terme et des paiements exigibles en vertu de baux emphytéotiques pour des terrains destinés à des immeubles productifs de revenu.

PORTFEUILLE IMMOBILIER

Le tableau suivant présente des informations sur le portefeuille immobilier :

Aux 31 décembre	2012	2011
Immeubles productifs de revenu	5 294 984	2 515 965
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	53 234	37 444
Nombre d'immeubles	481	270
Superficie locative (pi ²)	35 097 000	21 219 000

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Aux 31 décembre	2012		2011	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	121	13 011 000	54	6 997 000
Commercial	158	7 758 000	55	3 150 000
Industriel et polyvalent	202	14 328 000	161	11 072 000
Résidentiel ⁽¹⁾	—	—	—	—
Total	481	35 097 000	270	21 219 000

(1) Le secteur résidentiel est constitué de 485 unités de logement situées dans trois immeubles inscrits dans nos trois principaux secteurs d'activité.

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Aux 31 décembre	2012		2011	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	106	7 641 000	96	7 159 000
Montréal	234	19 723 000	136	12 304 000
Autres – Québec	27	814 000	—	—
Ottawa ⁽¹⁾	19	2 212 000	4	609 000
Autres – Ontario	13	589 000	—	—
Provinces atlantiques	62	2 907 000	34	1 147 000
Ouest canadien	20	1 211 000	—	—
Total	481	35 097 000	270	21 219 000

(1) La région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

PROGRAMME D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

Au fil des ans, Cominar a réalisé une partie importante de sa croissance grâce à des acquisitions d'immeubles de qualité répondant à des critères sélectifs rigoureux, tout en maintenant une répartition adéquate entre trois secteurs d'activité, soit les immeubles de bureaux, les immeubles commerciaux et les propriétés de type industriel et polyvalent, et une diversification géographique de son portefeuille immobilier.

ACQUISITION DE CANMARC

Le 1^{er} mars 2012, Cominar a complété l'acquisition de la totalité des parts émises et en circulation du Fonds de placement immobilier Canmarc (« Canmarc ») dont les actifs immobiliers s'élèvent à 1,9 milliard \$. Canmarc était propriétaire d'un portefeuille d'immeubles commerciaux canadiens productifs de revenu, composé d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles de bureaux ainsi que de quelques immeubles industriels. Au total, les 142 immeubles acquis couvrent une superficie locative brute commerciale d'environ 9,4 millions de pieds carrés et comprennent 464 unités de logement résidentiel. Ces immeubles sont situés au Québec, dans les Provinces atlantiques, dans l'Ouest canadien et en Ontario.

L'acquisition de Canmarc a entraîné une augmentation d'environ 44 % de la superficie locative, qui a atteint un peu plus de 30,6 millions de pieds carrés au moment de l'acquisition, et elle a permis à Cominar d'étendre sa présence dans la province de Québec et d'établir une présence significative dans les provinces de l'Atlantique, dans l'Ouest canadien et en Ontario. En outre, le portefeuille de Cominar bénéficie d'une meilleure diversification dans les secteurs des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels à la suite de cette acquisition.

APERÇU DU PORTEFEUILLE DE CANMARC

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Au 31 décembre 2012	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	27	3 017 000
Commercial	104	4 698 000
Industriel et polyvalent	11	1 637 000
Résidentiel ⁽¹⁾	—	—
Total	142	9 352 000

(1) Le secteur résidentiel est constitué de 464 unités de logement situées dans deux immeubles inscrits dans nos trois principaux secteurs d'activité.

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Au 31 décembre 2012	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	6	369 000
Montréal	52	4 926 000
Autres – Québec	23	609 000
Ottawa ⁽¹⁾	1	43 000
Autres – Ontario	12	495 000
Provinces atlantiques	29	1 730 000
Ouest canadien	19	1 180 000
Total	142	9 352 000

(1) La région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

La direction de Cominar a revu le nombre ainsi que la classification par secteur d'activité des immeubles acquis de Canmarc pour en rendre la présentation conforme avec celle utilisée dans le cadre de ses activités opérationnelles.

ACQUISITION DE 67 IMMEUBLES AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE GE CANADA

Le 14 septembre 2012, Cominar a fait l'acquisition, auprès de la Société immobilière GE Canada, d'un portefeuille de 67 immeubles de bureaux et industriels situés principalement dans les régions de Montréal et d'Ottawa, et représentant une superficie locative globale d'environ 4,3 millions de pieds carrés, moyennant un prix d'achat de 697 millions \$.

L'acquisition a entraîné une augmentation d'environ 14 % des actifs de Cominar, dont la superficie a atteint 35 millions de pieds carrés au moment de l'acquisition, et a eu une incidence significative sur la diversification géographique du FPI, faisant passer de 5 % à 11 % l'apport de l'Ontario à son bénéfice d'exploitation net.

APERÇU DU PORTEFEUILLE ACQUIS AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE GE CANADA

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Au 31 décembre 2012	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	41	2 995 000
Industriel et polyvalent	26	1 335 000
Total	67	4 330 000

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Au 31 décembre 2012	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	6	250 000
Montréal	46	2 516 000
Autres – Québec	1	4 000
Ottawa ⁽¹⁾⁽²⁾	14	1 560 000
Total	67	4 330 000

(1) La région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

(2) La région d'Ottawa comprend une parcelle de terrain non bâti d'une superficie approximative de 149 400 pieds carrés.

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Au cours de l'exercice, Cominar a acquis quatre immeubles productifs de revenu de la Société immobilière Investus inc. suite à l'exercice d'un droit de première offre.

Cette acquisition comprend :

- un immeuble industriel et polyvalent situé à Winnipeg, au Manitoba, ayant une superficie de 31 000 pieds carrés, acquis au coût de 4,7 millions \$ dont 2,4 millions \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et d'une dette de 2,2 millions \$ et de 91 000 \$ payés comptant.
- un immeuble industriel et polyvalent situé à Longueuil, au Québec, ayant une superficie de 46 000 pieds carrés, acquis au coût de 3,7 millions \$ dont 2,4 millions \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 1,3 million \$ payés comptant.
- un immeuble industriel et polyvalent situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, ayant une superficie de 29 000 pieds carrés, acquis au coût de 3,2 millions \$ dont 2,1 millions \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 1,1 million \$ payé comptant.

- un immeuble industriel et polyvalent situé à Brockville, en Ontario, ayant une superficie locative de 94 000 pieds carrés, acquis au coût de 4,4 millions \$, dont 2,8 millions \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et 1,6 million \$ payés comptant.

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES

Le 8 mars 2012, Cominar, par l'entremise de Canmarc, a disposé d'un immeuble situé en Colombie-Britannique pour un montant de 3,5 millions \$. Cet immeuble n'est pas inclus dans les 142 immeubles acquis de Canmarc dont il est fait mention dans ce rapport de gestion.

Le 31 mai 2012, Cominar a vendu un immeuble industriel et polyvalent situé dans la région de Québec pour 1,5 million \$. Les résultats provenant de cet immeuble ne sont plus inclus dans les résultats du portefeuille comparable.

INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Dans le cadre de ses opérations, Cominar poursuit ses activités de mise en valeur de ses immeubles productifs de revenu. Les investissements effectués incluent notamment des ajouts, agrandissements, modernisations, modifications ainsi que des travaux de revalorisation de ses propriétés dans le but d'accroître ou maintenir la capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2012, Cominar a encouru des dépenses en capital de 30,7 millions \$ [11,9 millions \$ en 2011] pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. Cominar a également encouru des dépenses en capital de 3,5 millions \$ [1,8 million \$ en 2011] pour le maintien de sa capacité de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipements immobiliers, qui procureront à Cominar des avantages sur les exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Finalement, Cominar investit dans des dépenses en immobilisations pour des améliorations locatives qui accroissent la valeur de ses propriétés par l'augmentation des taux de location, ainsi que dans d'autres frais relatifs à la location, principalement les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre car il dépend étroitement du renouvellement des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation des espaces locatifs pour les immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés, ou ayant été transférés des immeubles en développement. Au cours de l'exercice 2012, Cominar a investi 38,3 millions \$ à cet égard [20,9 millions \$ en 2011], dont 19,3 millions \$ [4,5 millions \$ en 2011] relativement aux immeubles nouvellement acquis, agrandis, modernisés ou récemment transférés des immeubles en développement.

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

Au 31 décembre 2012, Cominar travaillait sur trois projets d'immeubles en développement.

Le premier est un édifice à bureaux. Ce projet, initialement prévu à 240 000 pieds carrés répartis sur 12 étages, passe à 284 000 pieds carrés répartis sur 14 étages et son coût de construction est estimé désormais à 46,0 millions \$. Adjacent au complexe Place Laval 1, 2, 3, 4, cet édifice sera occupé principalement par le gouvernement du Québec, en vertu d'un bail à long terme, pour une superficie représentant 79,0 % de l'immeuble, soit son taux actuel de prélocation. Ce projet devrait être complété au cours du deuxième trimestre de 2014. Le taux de capitalisation prévu de ce projet est de 8,1 %.

Le deuxième est un édifice industriel et polyvalent situé au 125, rue Fortin, à Québec. D'une superficie de 49 000 pieds carrés et un investissement estimé de 3,9 millions \$, ce projet est préloqué à 61 %. Le taux de capitalisation prévu est de 8,9 %.

Le troisième est un édifice commercial d'environ 5 500 pieds carrés qui sera situé sur le terrain du complexe commercial Les Promenades Beauport, à Québec. Le coût de construction de cet édifice est estimé à 1,4 million \$. Loué à 100 % à deux clients, la livraison est prévue au cours du 1^{er} trimestre de 2013, pour un début d'opération au cours du 2^e trimestre de 2013. Le taux de capitalisation prévu de ce projet est de 9,3 %.

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation moyen de nos immeubles était de 93,9 %. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, Cominar a renouvelé 74,2 % des baux venant à échéance en 2012 et a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 1,2 million de pieds carrés.

HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Secteur d'activité (%)					
Bureaux	94,3	95,2	95,2	94,1	94,5
Commercial	94,6	96,9	96,1	96,3	97,1
Industriel et polyvalent	93,1	91,8	92,3	92,5	94,0
Total du portefeuille	93,9	93,6	93,8	93,5	94,6
Résidentiel ⁽¹⁾	97,9	—	—	—	—

(1) Le secteur résidentiel est constitué de 485 unités de logement dans trois immeubles commerciaux. Ce secteur provient principalement de l'acquisition de Canmarc le 27 janvier 2012.

ACTIVITÉS DE LOCATION

Le tableau suivant résume les activités de location de Cominar pour 2012 :

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE ET RENOUVELÉS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2012				
Nombre de clients	362	347	284	993
Superficie locative (pieds carrés)	1 688 000	809 000	2 350 000	4 847 000
Loyer moyen net (\$)/pied carré	12,95	11,92	6,11	9,46
Baux renouvelés				
Nombre de clients	253	255	197	705
Superficie locative (pieds carrés)	1 206 000	623 000	1 768 000	3 597 000
Loyer moyen net (\$)/pied carré	11,51	13,72	6,30	9,31
Renouvellement %	71,4	76,9	75,2	74,2
Nouveaux baux				
Nombre de clients	106	72	87	265
Superficie locative (pieds carrés)	368 000	131 000	671 000	1 170 000
Loyer moyen net (\$)/pied carré	13,79	13,08	5,23	8,80

Le niveau des activités de location a été satisfaisant au cours de l'exercice 2012, et ce, pour l'ensemble de notre portefeuille, puisque 74,2 % des baux venant à échéance pendant l'année ont été renouvelés. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,2 million de pieds carrés. Le taux de location pour les baux renouvelés est en croissance de 4,2 % dans l'ensemble. Nos trois secteurs d'activité ont connu une hausse du taux de location, soit 4,9 % dans le secteur des propriétés à bureaux, 4,8 % au niveau du secteur commercial et 2,7 % pour le secteur industriel et polyvalent.

Compte tenu de notre capacité éprouvée à renouveler les baux venant à échéance et de la demande d'espace locatif dans nos sept marchés géographiques, nous demeurons confiants de renouveler une partie importante des baux venant à échéance à un taux plus élevé par pied carré au cours du prochain exercice.

Le tableau suivant montre les baux venant à échéance au cours des cinq prochaines années :

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

	2013	2014	2015	2016	2017
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	1 565 000	1 894 000	2 016 000	1 676 000	1 329 000
Taux de location/pied carré (\$)	12,35	13,85	13,12	13,90	13,68
% du portefeuille – Bureaux	12,0	14,6	15,5	12,9	10,2
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	908 000	737 000	716 000	684 000	817 000
Taux de location/pied carré (\$)	11,63	13,40	14,19	16,59	13,61
% du portefeuille – Commercial	11,7	9,5	9,2	8,8	10,5
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	2 203 000	2 119 000	2 540 000	1 829 000	1 868 000
Taux de location/pied carré (\$)	6,31	5,78	5,66	6,08	6,35
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	15,4	14,8	17,7	12,8	13,0
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	4 676 000	4 750 000	5 273 000	4 190 000	4 014 000
Taux de location/pied carré (\$)	9,37	10,18	9,67	10,92	10,26
% du portefeuille	13,3	13,5	15,0	11,9	11,4

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 décembre 2012 :

	Durée résiduelle moyenne (années)	Superficie moyenne occupée par client (pieds carrés)	Loyer net moyen /pied carré (\$)
Bureaux	4,1	6 200	13,42
Commercial	4,6	7 300	13,12
Industriel et polyvalent	5,1	11 700	5,91
Moyenne portefeuille	4,6	6 600	10,32

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 5 000 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 6 600 pieds carrés. Nos trois principaux clients, Travaux publics Canada, Canadian National Railway Company et Société immobilière du Québec, représentent respectivement environ 7,9 %, 4,1 % et 3,9 % de nos revenus, provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité de nos flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 11,8 % proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

Le tableau ci-dessous présente la contribution de nos dix plus importants clients en pourcentage de nos revenus :

Client	% des revenus	Superficie louée (pieds carrés)
Travaux publics Canada	7,9	1 838 000
Canadian National Railway Company	4,1	1 562 000
Société immobilière du Québec	3,9	1 445 000
Ericsson Canada inc.	1,9	402 000
Jean Coutu Group	1,6	343 000
Scotia Bank	1,0	159 000
Co-op Atlantic	0,9	523 000
Hudson's Bay Company	0,9	624 000
Entrust Technologies Limited	0,7	146 000
Métro inc.	0,7	364 000
Total	23,6	7 406 000

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
Parts émises et en circulation au début de l'exercice	77 051 260	62 688 799
+ Émission en vertu d'appels publics à l'épargne	28 088 750	11 801 100
+ Émission en vertu de l'exercice d'options	1 019 050	863 150
+ Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	1 601 096	874 807
+ Émission en vertu de la conversion de débentures convertibles	589 453	823 404
+ Émission en vertu d'un regroupement d'entreprises	15 999 999	—
Parts émises et en circulation à la fin de l'exercice	124 349 608	77 051 260

Information supplémentaire	Au 14 mars 2013
Parts émises et en circulation	124 641 285
Options d'achat de parts	5 818 500
Parts éventuelles – conversion de débentures convertibles	12 675 021

CALCULS PAR PART

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Cumulatif	
	2012	2011	2012	2011
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, de base	123 926 086	69 332 633	109 453 548	64 870 808
Dilution afférente aux options d'achat de parts	307 597	327 682	414 514	372 491
Dilution afférente à la conversion des débentures convertibles	12 675 151	16 573 504	15 116 070	17 093 865
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, dilué et pleinement dilué	136 908 834	86 233 819	124 984 132	82 337 164

Les calculs de 2012 du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tiennent pas compte de 2 721 300 options en cours du fait que le prix moyen des parts, incluant la juste valeur de tout bien ou service à fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans d'options, était inférieur au prix de levée de ces options.

Les calculs de 2011 du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tiennent pas compte de 1 424 700 options en cours du fait que le prix moyen des parts, incluant la juste valeur de tout bien ou service à fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans d'options, était inférieur au prix de levée de ces options.

Les calculs du bénéfice net dilué et autres résultats pleinement dilués par part comprennent l'élimination des intérêts sur débetures convertibles de 4,5 millions \$ pour le trimestre terminé le 31 décembre 2012 [5,9 millions \$ en 2011] et de 21,6 millions \$ pour l'exercice 2012 [24,2 millions \$ en 2011] suite à la conversion théorique des débetures.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Michel Dallaire et Alain Dallaire, fiduciaires et membres de la direction de Cominar, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Groupe Dallaire inc., Société de développement Laurier (SDL) inc. et Dalcon inc. Michel Paquet, également fiduciaire et membre de la direction de Cominar, est une personne ayant des liens avec ces sociétés à titre de secrétaire. Au cours de l'exercice 2012, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 0,2 million \$ des sociétés Dalcon inc. et Groupe Dallaire inc. Cominar a engagé des coûts de 12,0 millions \$ pour des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon ainsi que des coûts de 20,2 millions \$ pour la construction et le développement d'immeubles de placement.

En 2012, Cominar a acquis auprès de la Société immobilière Investus inc., propriété indirecte de la famille Dallaire, quatre immeubles industriels à locataire unique, moyennant un prix d'achat de 16,0 millions \$, payé comptant et par la prise en charge de dettes. La famille Dallaire avait acquis ces immeubles en juin 2011 dans le cadre de la privatisation d'Investus. Le prix d'achat payé par Cominar aux termes de l'exercice de son droit de première offre correspond au prix d'achat alors payé par la famille Dallaire, tel qu'il a été établi par une évaluation indépendante.

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. L'accès aux services de sociétés apparentées pour la réalisation des travaux de construction d'immeubles et d'améliorations locatives permet à Cominar de réaliser des économies de coûts importantes et de fournir un meilleur service à ses clients.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion et les états financiers. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2012 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives au Fonds, y compris ses filiales consolidées, leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin de la période terminée le 31 décembre 2012 et plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours de l'exercice 2012, nous n'avons effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

a) Mode de préparation

Les états financiers consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour la préparation des états financiers. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacun des exercices présentés dans ces états financiers consolidés.

b) Mode de présentation

Consolidation

Ces états financiers consolidés comprennent les comptes de Cominar et de ses filiales en propriété exclusive ainsi que sa quote-part de l'actif, du passif, des produits et des charges de l'immeuble qu'il détient en copropriété.

Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif montrés dans les états financiers. Ces mêmes estimations et hypothèses ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de l'exercice. Les éléments dont les résultats réels pourraient différer de ces estimations de manière importante sont décrits ci-après :

• Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes de la direction et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues. Les techniques utilisées comprennent la méthode du bénéfice d'exploitation net capitalisé et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et comprennent notamment l'estimation des taux de capitalisation et des bénéfices d'exploitation nets futurs et des taux d'actualisation et des flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement, respectivement.

Les évaluations internes de la juste valeur par la direction reposent sur l'information financière interne et sont corroborées par les taux de capitalisation obtenus auprès des spécialistes indépendants. Toutefois, les évaluations internes et les valeurs obtenues des évaluateurs indépendants font toutes deux l'objet d'un jugement, d'estimations et d'hypothèses importants sur la situation du marché à la date du bilan.

• Instruments financiers

Les instruments financiers doivent être évalués initialement à leur juste valeur. Cominar doit également estimer et divulguer la juste valeur de certains instruments financiers à titre d'information dans les états financiers présentés pour des périodes subséquentes. Lorsque cette juste valeur ne peut être dérivée des marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux monétaires. Si possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables, et dans l'impossibilité de le faire, un degré de jugement est nécessaire pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte du risque de liquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait modifier la juste valeur présentée des instruments financiers.

• Débentures convertibles

Lors de la constatation initiale, la direction de Cominar doit estimer, s'il y a lieu, la juste valeur de l'option de conversion incluse dans les débentures convertibles. Selon les normes IFRS, il convient d'attribuer à la composante *Avoir des porteurs de parts* le montant résiduel obtenu après avoir déduit de la juste valeur de l'instrument financier composé considéré dans son ensemble, le montant déterminé pour la composante *Passif*. Cette estimation, si elle était inadéquate, aurait une incidence sur la charge d'intérêts constatée dans les états financiers au cours de périodes subséquentes à leur émission.

- **Regroupements d'entreprises**

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'un regroupement d'entreprises est la valeur, à la date d'acquisition, des actifs transférés, des passifs engagés et des instruments de l'*Avoir des porteurs de parts* émis en échange du contrôle de l'entreprise acquise. Lorsque le coût du regroupement d'entreprises excède la juste valeur des actifs acquis et des passifs repris, cet excédent est comptabilisé au titre de goodwill. Les frais encourus pour réaliser la transaction ainsi que les coûts reliés à l'acquisition des biens immobiliers sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Cominar comptabilise une acquisition d'immeubles de placement selon la Norme IFRS 3, « Regroupements d'entreprises » (« IFRS 3 ») seulement lorsqu'il considère qu'une entreprise a été acquise. Selon IFRS 3, une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs exploité et géré dans le but de fournir directement aux investisseurs un rendement sous forme de coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. S'il ne répond pas à cette définition, un groupe d'actifs est réputé avoir été acquis. Lorsqu'il y a présence de goodwill, l'acquisition est présumée être une entreprise. Il importe donc à la direction d'utiliser son jugement lorsqu'elle détermine s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises selon IFRS 3 ou d'une acquisition d'actifs.

Généralement, lorsque Cominar acquiert un immeuble ou un portefeuille d'immeubles (et non une entité juridique) et qu'elle ne prend pas en charge du personnel ni n'acquiert de plateforme opérationnelle, elle classe l'acquisition comme une acquisition d'actifs.

- **Options d'achat de parts**

La charge de rémunération liée aux options d'achat de parts est mesurée à la juste valeur et amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits en utilisant le modèle Black-Scholes. Ce modèle requiert de la direction qu'elle fasse plusieurs estimations touchant notamment la durée, la volatilité, le rendement moyen pondéré des distributions, le taux d'intérêt sans risque moyen pondéré et le taux de déchéance prévu. La modification de certaines hypothèses pourrait modifier la charge de rémunération liée aux options d'achat de parts constatée dans les états financiers.

- **Impôts sur les bénéfices**

Les impôts différés des filiales de Cominar sont calculés aux taux d'imposition estimatifs qui seront en vigueur lorsque les écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale se résorberont. Les variations dans les impôts différés reliées à des modifications des taux d'imposition sont constatées dans les résultats de la période pendant laquelle la modification du taux d'imposition est pratiquement en vigueur.

Une modification dans les taux d'imposition futurs ou les dates où se résorberont les écarts pourrait modifier la charge pour les impôts sur les bénéfices

- **Dépréciation du goodwill**

Le goodwill représente l'excédent du prix d'achat de l'entreprise acquise sur la juste valeur des actifs nets identifiables acquis. Il n'est pas amorti, mais il est soumis à un test de dépréciation sur une base annuelle, ou plus fréquemment, si des événements ou des circonstances surviennent, indiquant qu'il est plus probable qu'improbable qu'il ait subi une baisse de valeur. Aux fins du test de dépréciation, les actifs sont regroupés au niveau le plus bas d'unités génératrices de trésorerie auxquelles ils se rapportent. Dans le cas où la valeur comptable du goodwill d'une unité génératrice de trésorerie excéderait sa valeur recouvrable, une perte de valeur serait comptabilisée et serait portée aux résultats de la période au cours de laquelle elle survient.

Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le Fonds à des fins locatives ou d'appréciation de valeur, ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou services ou à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire. Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenu, les immeubles en développement et les terrains détenus pour développement futur.

Cominar présente ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur est le montant pour lequel les immeubles pourraient être échangés entre des parties bien informées et consentantes, agissant dans des conditions de

concurrence normale. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat au cours de la période où elle se produit. La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la fin de la période de présentation. Cette juste valeur est spécifique à une date donnée. Étant donné que la situation sur les marchés peut changer, le montant présenté en tant que juste valeur peut être incorrect ou inapproprié à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées d'après les estimations de la direction ou par des évaluateurs indépendants, majorées des dépenses en immobilisations effectuées depuis la plus récente évaluation. La direction procède régulièrement à l'examen de l'évaluation de ses immeubles de placement entre les dates d'évaluation afin d'établir si les hypothèses sous-jacentes, comme les bénéfices d'exploitation nets et les taux de capitalisation, demeurent toujours valides. Ces hypothèses sont comparées à l'information sur le marché produite par des spécialistes indépendants. Lorsque des augmentations ou des diminutions s'imposent, Cominar rajuste la valeur comptable de ses immeubles de placement.

La juste valeur des immeubles de placement de Cominar présentée au bilan en vertu des IFRS est la somme de la juste valeur de chacun des immeubles de placement considérés individuellement et ne reflète pas nécessairement la contribution des éléments suivants qui caractérisent Cominar : (i) la composition du portefeuille de biens immobiliers diversifié par sa clientèle, ses marchés géographiques et ses secteurs d'activités; (ii) les synergies entre les immeubles de placement; (iii) une gestion entièrement intégrée. Conséquemment, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement de Cominar pris dans son ensemble pourrait varier de celle au bilan consolidé.

Les immeubles en développement en cours de construction sont évalués au coût jusqu'à ce que leur juste valeur puisse être déterminée de façon fiable, habituellement lorsque le développement est terminé. La juste valeur des terrains détenus pour développement futur repose sur les prix récents émanant d'opérations comparables sur le marché.

Capitalisation des coûts

Cominar capitalise aux immeubles de placement les coûts encourus pour accroître leur capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Le Fonds capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la fin de la période de présentation. Lorsque Cominar détermine que l'acquisition d'un immeuble de placement est une acquisition d'actif, le Fonds capitalise tous les coûts directement reliés à l'acquisition du bien immobilier ainsi que les frais encourus pour réaliser la transaction.

Dans le cas des immeubles en développement et des terrains détenus pour développement futur, le Fonds capitalise tous les frais directs engagés pour leur acquisition, leur aménagement et leur construction. Ces coûts capitalisés incluent également les coûts d'emprunt directement attribuables aux biens immobiliers en question. L'incorporation des coûts d'emprunt débute lorsque des dépenses sont engagées et que Cominar poursuit les activités nécessaires à la préparation des biens immobiliers aux fins prévues. La capitalisation prend fin lorsque l'actif est prêt aux fins prévues par la direction.

Placement dans une société en commandite

Le placement est classé comme disponible à la vente et est évalué à sa juste valeur. Les variations de la juste valeur du placement dans DEGI LP sont inscrites dans l'état consolidé du résultat global.

Trésorerie soumise à des restrictions

La trésorerie soumise à des restrictions comprend principalement des montants qui sont détenus dans des comptes de réserve portant intérêt et qui devraient être affectés au cours des prochains exercices au financement de certaines dépenses d'investissement ainsi que des montants excédentaires prélevés par des institutions financières afin de couvrir le paiement des taxes foncières de certains immeubles de placement.

Placements en obligations

Les placements en obligations sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif et les gains et les pertes sont comptabilisés dans le compte de résultat dans la période au cours de laquelle l'actif est décomptabilisé ou déprécié.

Placement dans une entité publique

Le placement dans une entité publique est classé à la juste valeur par le biais du résultat net et est évalué à sa juste valeur. Les variations de la juste valeur du placement sont inscrites dans l'état consolidé du résultat net.

Constatation des produits

La direction a déterminé que tous les baux que Cominar a conclus avec ses locataires constituent des contrats de location simple. Les loyers minimaux sont constatés selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes et l'excédent de ces loyers constatés sur les montants exigibles est comptabilisé dans le bilan consolidé de Cominar au titre des immeubles de placement. Les baux prévoient habituellement le remboursement par les locataires des frais d'entretien des parties communes, des impôts fonciers et d'autres frais d'exploitation, constaté à titre de produits d'exploitation dans la période où le droit au remboursement est acquis. Les loyers à pourcentage sont comptabilisés lorsque le niveau minimum de chiffre d'affaires a été atteint en accord avec les baux connexes. Les frais de résiliation de bail sont comptabilisés lorsqu'ils sont exigibles. Enfin, les revenus accessoires sont comptabilisés lorsque les services sont rendus.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les placements qui sont facilement convertibles en un montant connu d'espèces dont la valeur ne risque pas de changer de façon significative et dont l'échéance initiale est de trois mois ou moins. Les emprunts bancaires sont considérés comme des opérations de financement.

Coûts de financement différés

Les coûts d'émission engagés pour obtenir du financement par emprunts à terme, typiquement sous la forme d'emprunts hypothécaires, de débentures et de débentures convertibles sont présentés en déduction de ces emprunts et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée des emprunts.

Les frais de financement reliés aux facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition sont présentés à titre d'actif dans les frais payés d'avance et autres actifs et sont amortis linéairement sur la durée respective de chacune des facilités de crédit.

Frais relatifs à la location

Les améliorations locatives, encourues directement par Cominar ou par le biais d'une allocation au locataire ainsi que les coûts directs initiaux, principalement des honoraires de courtage encourus lors de la négociation et de la préparation des baux, ne sont pas amortis.

Les incitatifs à la location, principalement le versement d'une allocation monétaire au locataire et l'octroi de périodes d'occupation gratuite, sont comptabilisés au bilan et sont amortis ultérieurement selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

Tous ces coûts sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'encourus.

Impôts sur les bénéfices

Cominar est assujéti à l'impôt sur le revenu à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Dans l'exercice du pouvoir discrétionnaire qui leur est attribué à la convention de fiducie en matière de distributions, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable réalisé directement par Cominar et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur les bénéfices n'est requise pour la fiducie.

Les filiales de Cominar constituées en sociétés par actions sont assujetties à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) et de la Loi sur les impôts des provinces. Ces filiales comptabilisent leurs impôts exigibles ou recouvrés aux taux présentement en vigueur et elles utilisent la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser les impôts différés. Le montant net du passif d'impôts différés correspond au montant cumulatif des impôts s'appliquant aux écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale.

Instruments financiers

Cominar classe ses instruments financiers par catégorie en fonction de leur nature et de leurs caractéristiques. La direction détermine la classification au moment de la comptabilisation initiale qui est habituellement à la date d'achat.

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

- Le placement dans une entité publique est classifié comme « actif financier à la juste valeur par le biais du résultat net ». Il est évalué initialement à la juste valeur. Il est par la suite évalué à la juste valeur et l'ajustement est comptabilisé en résultat net.
- Les placements en obligations sont classifiés comme placements détenus jusqu'à leur échéance.
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie soumise à des restrictions et les débiteurs, incluant les prêts à certains clients, sont classifiés dans les « Prêts et créances ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour Cominar, cette valeur correspond généralement au coût.
- Les emprunts hypothécaires, les débentures, les débentures convertibles, le crédit-relais, les emprunts bancaires et les créditeurs et charges à payer sont classifiés dans les « Autres passifs financiers ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Cominar possède un plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres afin d'intéresser, de fidéliser et de motiver des personnes agissant à titre de prestataires de services. Le plan ne prévoit aucun règlement en espèces.

Options d'achat de parts

Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des options d'achat de parts octroyées en évaluant leur juste valeur à l'aide d'un modèle d'évaluation d'options. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

Parts incessibles

Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des parts incessibles octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts lors de l'octroi. La juste valeur des parts incessibles représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition.

Parts différées

Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des parts différées octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts lors de l'octroi. La juste valeur des parts différées représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

Calculs par part

Le bénéfice net de base par part est calculé en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice. Le calcul du bénéfice net dilué par part tient compte de l'exercice éventuel des options d'achat de parts en circulation et de la conversion éventuelle des débentures convertibles, lorsqu'elles sont dilutives.

Information sectorielle

L'information sectorielle est présentée conformément à la Norme IFRS 8, soit de présenter et divulguer l'information sectorielle selon les informations examinées régulièrement par les principaux décideurs opérationnels afin de déterminer la performance de chacun de ses secteurs.

NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

Les paragraphes suivants présentent les normes comptables qui s'appliquent à Cominar mais qui n'ont pas encore été adoptées.

IFRS 9 – « Instruments financiers »

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, « Instruments financiers : classement et évaluation », nouvelle norme sur le classement et l'évaluation des actifs financiers qui remplacera IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». IFRS 9 présente deux catégories d'évaluation : le coût amorti et la juste valeur. Tous les instruments de capitaux propres sont évalués à la juste valeur. Les instruments de créance sont évalués au coût amorti seulement si l'entité les détient dans l'objectif de percevoir des flux de trésorerie contractuels et que les flux de trésorerie représentent le principal et les intérêts. Autrement, ils sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

Des exigences pour les passifs financiers ont été ajoutées en octobre 2010 et elles sont en grande partie similaires aux exigences actuelles d'IAS 39, à l'exception des changements de juste valeur relatifs au risque de crédit pour les passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net qui seraient généralement enregistrés au résultat global.

Cette nouvelle norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015, et l'application anticipée est permise. Cominar est actuellement en cours d'évaluation des incidences de l'adoption de cette nouvelle norme.

En mai 2011, l'IASB a publié les normes suivantes : IFRS 10, « États financiers consolidés », IFRS 11, « Accords conjoints », IFRS 12, « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités », IAS 27, « États financiers individuels », IFRS 13, « Évaluation à la juste valeur » et IAS 28 modifiée, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ». Chacune de ces normes s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013 et leur adoption anticipée est permise.

Voici un bref résumé des nouvelles normes :

IFRS 10 – « États financiers consolidés »

IFRS 10 exige d'une entité qu'elle consolide une autre entité dont elle a le contrôle, si elle est exposée aux rendements de cette entité ou à des droits sur ceux-ci du fait de sa participation, et si elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait de son pouvoir sur l'entité. Selon les IFRS actuellement en vigueur, la consolidation est requise quand une entité a le pouvoir de diriger les méthodes financières et opérationnelles d'une autre entité afin de tirer des avantages de ses activités. IFRS 10 remplace l'interprétation SIC-12, « Consolidation – Entités ad hoc » et certaines parties d'IAS 27, « États financiers consolidés et individuels ». Cominar n'anticipe aucune incidence sur ses états financiers consolidés à la suite de l'adoption de cette nouvelle norme.

IFRS 11 – « Partenariats »

IFRS 11 exige d'un coentrepreneur qu'il comptabilise sa participation dans un accord conjoint comme une coentreprise ou comme une opération conjointe. Les coentreprises seront comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, tandis qu'un coentrepreneur comptabilisera sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de l'opération conjointe. Selon les IFRS actuellement en vigueur, les entités ont le choix de comptabiliser leurs participations dans des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle ou la méthode de la mise en équivalence. IFRS 11 remplace IAS 31, « Participations dans des coentreprises » et SIC-13, « Entités contrôlées conjointement — apports non monétaires par des coentrepreneurs ». Cominar n'anticipe aucune incidence sur ses états financiers consolidés à la suite de l'adoption de cette nouvelle norme.

IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts dans d'autres entités »

IFRS 12 indique quelles sont les informations à fournir au sujet des participations dans d'autres entités, telles que des coentreprises, des satellites, des entités ad hoc et des instruments hors bilan. La norme reprend certaines obligations d'information existantes et introduit d'autres obligations importantes relatives à la nature des participations détenues dans les autres entités et aux risques connexes. Cominar n'anticipe aucune incidence sur ses états financiers consolidés à la suite de l'adoption de cette nouvelle norme.

IFRS 13 – « Évaluation de la juste valeur »

IFRS 13 est une norme exhaustive sur les évaluations à la juste valeur et les informations à fournir à l'égard de toutes les normes IFRS. La nouvelle norme précise que la juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif si une transaction ordonnée entre des intervenants sur le marché avait lieu à la date d'évaluation. Elle indique également les informations à fournir sur l'évaluation à la juste valeur. Les IFRS actuellement en vigueur présentent les directives relatives à l'évaluation et à la présentation de la juste valeur dans différentes normes qui exigent les évaluations à la juste valeur, mais dont la base d'évaluation et les obligations d'information ne sont pas cohérentes dans bien des cas. Cominar ajoutera les informations requises à compter du premier trimestre de 2013.

Modifications des autres normes

Des modifications ont également été apportées aux normes existantes, y compris IAS 27, « États financiers consolidés et individuels » et IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ». IAS 27 traite de la comptabilisation des filiales, des entités contrôlées conjointement et des entreprises associées dans des états financiers individuels. IAS 28 a été modifiée pour inclure dans son champ d'application les coentreprises et pour tenir compte des changements apportés, notamment aux normes : IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IFRS 13. Cominar n'anticipe aucune incidence sur ses états financiers consolidés à la suite de l'adoption de cette nouvelle norme.

RISQUES ET INCERTITUDES

Comme toute entreprise de son secteur, Cominar est sujet, dans le cours normal de ses activités, à divers éléments de risque pouvant agir sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques. Les risques et incertitudes qui suivent devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir du fonds à titre de placement.

Cominar n'a observé aucun changement significatif dans les risques et incertitudes auxquels il est exposé.

ACCÈS AUX CAPITAUX ET AU FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET CONJONCTURE FINANCIÈRE MONDIALE ACTUELLE

Le secteur immobilier est intensif en capital. Cominar devra avoir accès à des capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que Cominar aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités favorables, y compris pour financer l'acquisition ou le développement d'immeubles, financer ou refinancer des immeubles ou financer des dépenses d'exploitation. En outre, Cominar pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur la création de dettes par Cominar stipulées dans la convention de fiducie. L'incapacité éventuelle de Cominar à accéder à des capitaux pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et entraîner une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

La conjoncture et les faits récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés de crédit internationaux et régionaux ainsi que d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès de Cominar aux capitaux (y compris aux financements par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, de même que sur son programme d'acquisition et de développement.

FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Cominar a et continuera d'avoir une dette consolidée importante composée principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures et de la dette contractée aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets de développement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de participation ou d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Cominar pourrait être incapable de renégocier sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, les modalités de la dette de Cominar incluent généralement des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions que peut faire Cominar. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes de la dette ou si la dette ne peut être renouvelée ou refinancée à l'échéance, la capacité de Cominar à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie de Cominar est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que Cominar continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. Les facilités de crédit actuelles de Cominar, d'un montant stipulé de 550,0 millions \$ au 31 décembre 2012, sont remboursables en deux tranches, sur deux et trois ans. Cominar possède également un crédit-relais d'un montant de 84,0 millions \$, renouvelable en 2013.

Cominar est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que des financements hypothécaires en place garantis par les immeubles de Cominar ne puissent éventuellement être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants. Afin de réduire ce risque au minimum, Cominar essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires de ses immeubles par rapport au moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée.

PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et du contexte économique dans lequel ils exploitent leur entreprise. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires principaux ou d'un nombre important de locataires d'honorer leurs obligations aux termes de leurs baux ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels Cominar détient un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu de Cominar et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du locateur soit retardé ou limité et que Cominar doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels Cominar détient un intérêt, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité de Cominar de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou à des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers en place aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et la valeur de ses immeubles.

Certaines dépenses importantes, incluant les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, le coût des assurances et les charges connexes, doivent être faites pendant tout le temps qu'un bien immobilier est détenu, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Si Cominar n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements immobiliers sont généralement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité de Cominar à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Cominar était dans l'obligation de liquider ses investissements immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles de Cominar, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que Cominar parviendra à les renouveler ni, en cas de renouvellement, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. Si Cominar n'y parvient pas, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

CONCURRENCE

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, Cominar doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront éventuellement être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent Cominar. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles de Cominar, ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujetti Cominar ou sont assujettis à des restrictions plus souples.

L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence à Cominar pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires de Cominar pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité de Cominar de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus de Cominar et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations.

ACQUISITIONS

Le plan d'affaires de Cominar vise notamment la croissance grâce au repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, à la matérialisation de telles occasions, à la réalisation d'acquisitions ainsi qu'à l'exploitation et à la location efficaces des immeubles acquis. Si Cominar n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution. Rien ne garantit l'ampleur de la croissance que connaîtra Cominar grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que Cominar sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT

L'information ayant trait à nos projets de développement, coûts d'aménagement, taux de capitalisation et rendements estimatifs pourrait varier par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : loyers des locataires, superficie des immeubles, superficies locatives, calendrier d'achèvement et coûts d'achèvement, lesquelles hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, notre processus d'appel d'offres, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans nos marchés, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage des propriétés, et ces variations pourraient être importantes. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments s'avéreront justes et tout changement d'hypothèse pourrait avoir une incidence défavorable importante sur notre programme de développement, la valeur de nos actifs et nos résultats financiers.

RECRUTEMENT ET RÉTENTION D'EMPLOYÉS ET DE CADRES

La concurrence est forte lorsque vient le temps de recruter des employés et cadres qualifiés. Si Cominar n'est pas en mesure d'attirer et de retenir des employés et des cadres compétents et performants, cela pourrait avoir une incidence négative sur la conduite des activités de Cominar.

RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE

Cominar et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour Cominar et ses immeubles pourrait influencer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de Cominar.

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières décennies. Aux termes de diverses lois, Cominar pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du propriétaire à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, Cominar n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité, ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation à l'égard de l'un de ses immeubles, et il n'a connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un de ses immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes.

RESTRICTIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, Cominar ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types de placement qu'il a le droit de faire. La convention de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

RÉGIME FISCAL

Impôts sur les bénéfices

Cominar est assujéti à l'impôt sur le revenu à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable réalisé directement par Cominar et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu.

Certaines filiales de Cominar sont assujéties à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la Loi de l'impôt et de la Loi sur les impôts.

Imposition des distributions des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »)

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies et aux sociétés de personnes qui sont des EIPD ainsi qu'aux personnes qui investissent dans les EIPD. Selon ce régime, les EIPD doivent généralement payer de l'impôt sur leur revenu à des taux qui se rapprochent des taux d'imposition des sociétés. Sommairement, une EIPD est une entité (y compris une fiducie) qui réside au Canada, dont les placements qui y sont faits sont cotés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs biens hors portefeuille.

Exception pour les fiducies de placement immobilier (« FPI »)

À l'égard d'une année d'imposition donnée, Cominar ne sera pas considéré comme une EIPD et ne sera donc pas assujéti aux règles relatives aux EIPD si, au cours de cette année, il constitue une FPI. Le 24 octobre 2012, le ministre des Finances du Canada a déposé un avis de motion de voies et moyens contenant les modifications visant les EIPD, qui a fait l'objet d'une première lecture à la Chambre des communes le 21 novembre 2012. De façon générale, une FPI s'entend d'une fiducie résidant au Canada qui remplit les conditions suivantes : i) la juste valeur marchande totale des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient n'est à aucun moment de l'année inférieure à 90 % de la juste valeur marchande totale de l'ensemble des « biens hors portefeuille » qu'elle détient; ii) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »; iii) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts d'hypothèques sur des « biens immeubles ou réels » et de la dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations; iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un « bien immeuble ou réel » qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, ou de manière générale, une créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause; et v) les placements qui y sont faits sont cotés ou négociés, au cours de l'année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Au 31 décembre 2012, compte tenu d'une évaluation des actifs et des produits des activités ordinaires de Cominar, la direction de Cominar estime que Cominar remplit actuellement toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fonds de placement immobilier, conformément à l'exception relative aux FPI actuellement en vigueur et conformément aux modifications qu'il est proposé d'apporter aux règles relatives aux EIPD. Par conséquent, la direction de Cominar estime que les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à Cominar. La direction de Cominar a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de rencontrer ces conditions de manière continue dans le futur. Toutefois, rien ne garantit que Cominar remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux FPI pour 2013 ou pour toute année ultérieure.

Si l'exception relative aux fonds de placement immobilier ne s'appliquait plus à Cominar à un moment donné au cours d'une année (y compris durant l'année d'imposition en cours), les modifications visant les EIPD et le régime des EIPD (aux termes desquels Cominar ne pourrait plus déduire dans le calcul de son revenu des sommes auparavant déductibles et devrait payer des impôts additionnels) aurait dès l'année en cause un effet important sur le montant des distributions de liquidités autrement effectuées par Cominar.

FACTEURS DE RISQUE LIÉS À L'ACQUISITION GE

L'acquisition de 67 immeubles de la Société immobilière GE Canada a été réalisée le 14 septembre 2012. Bien que le FPI ait effectué le contrôle diligent usuel relativement à l'acquisition GE, il demeure néanmoins quelques risques liés à des obligations non déclarées ou inconnues ou à des problèmes relatifs aux immeubles acquis. Cominar pourrait découvrir qu'il a hérité d'importantes obligations non déclarées. Dans la plupart des cas, Cominar ne serait pas en mesure de réclamer d'indemnisation de la part de la Société immobilière GE Canada, étant donné qu'il a acquis des immeubles dans l'état où ils étaient. L'existence d'obligations non déclarées et l'incapacité de Cominar de réclamer une indemnisation de la part de la Société immobilière GE Canada pourraient avoir un effet défavorable important sur Cominar.

Les bénéfices et les synergies qui sont attendus de l'acquisition GE seront en partie tributaires de la capacité de Cominar de faire baisser le taux d'occupation des immeubles industriels situés dans la région métropolitaine de Montréal qui ont été acquis dans le cadre de l'acquisition GE.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
31 décembre 2012

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION DANS LA PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les présents états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») ont été préparés par la direction, qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité de l'information présentée, y compris plusieurs montants qui doivent nécessairement être fondés sur le jugement et des estimations. Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »). L'information financière contenue dans notre rapport de gestion est en accord avec ces états financiers consolidés.

Afin de nous acquitter de notre responsabilité à l'égard de l'intégrité et de la fidélité des états financiers consolidés et des systèmes comptables qui les produisent, nous maintenons les systèmes de contrôles internes requis et conçus pour s'assurer que toutes les opérations sont dûment autorisées, que l'actif est bien sauvegardé et que des registres adéquats sont tenus.

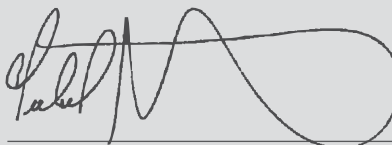
Au 31 décembre 2012, le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières de Cominar ont fait évaluer, sous leur supervision directe, l'efficacité des contrôles et procédures liés à la préparation des documents d'information ainsi que le contrôle interne à l'égard de l'information financière tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières et, en se fondant sur cette évaluation, ils ont conclu que les contrôles étaient efficaces.

Le Conseil des fiduciaires voit à ce que la direction assume sa responsabilité en matière d'information financière par l'entremise de son comité de vérification composé uniquement de fiduciaires n'appartenant ni à la direction ni au personnel de Cominar. Ce comité revoit les états financiers consolidés de Cominar et recommande au Conseil de les approuver. Le comité de vérification assume d'autres responsabilités importantes, étant notamment chargé de revoir les procédés de contrôles internes actuels ainsi que les révisions prévues de ces procédés, et de conseiller les fiduciaires en matière d'audit et de présentation de l'information financière.

PricewaterhouseCoopers LLP /s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables agréés indépendants nommés par les porteurs de parts de Cominar sur recommandation du comité de vérification et du Conseil des fiduciaires, ont effectué un audit indépendant des états financiers consolidés au 31 décembre 2012 et ont présenté le rapport qui suit. Les auditeurs peuvent en tout temps s'entretenir avec le comité de vérification de tous les aspects de leur mission d'audit et de tous les points soulevés dans le cadre de leur travail.



MICHEL DALLAIRE, ing.
Président et chef de la direction



MICHEL BERTHELOT, CPA, CA
Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

Québec, le 14 mars 2013

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

AUX PORTEURS DE PARTS DE FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Fonds de placement immobilier Cominar et de ses filiales, qui comprennent les bilans consolidés au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011 et les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts, du résultat global et des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes constituées d'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la

préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus au cours de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fonds de placement immobilier Cominar et de ses filiales au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011, ainsi que de leur performance financière et de leurs flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière.

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.¹

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.

12 mars 2013

Place de la Cité, Tour Cominar

2640, boulevard Laurier, bureau 1700

Québec (Québec) Canada G1V 5C2

« PwC » s'entend de PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l., une société à responsabilité limitée de l'Ontario.

¹ CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A106882

BILANS CONSOLIDÉS

[en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 décembre 2012	31 décembre 2011
		\$	\$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4, 5	5 294 984	2 515 965
Immeubles en développement	6	21 537	5 713
Terrains détenus pour développement futur	6	31 697	31 731
		5 348 218	2 553 409
Placements	7	21 509	134 284
Goodwill	4, 8	166 971	9 380
Frais payés d'avance et autres actifs		11 571	7 084
Débiteurs	9	42 904	55 715
Impôts à recouvrer		—	56
Trésorerie soumise à des restrictions		15 212	—
Trésorerie et équivalent de trésorerie		10 664	5 389
Total de l'actif		5 617 049	2 765 317
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	10	1 695 222	842 619
Déventures	11	448 530	—
Déventures convertibles	12	289 134	382 060
Crédit-relais	13	84 000	—
Emprunts bancaires	14	300 368	16 540
Créditeurs et charges à payer	15	94 083	45 083
Impôts à payer		12	—
Passif d'impôts différés	21	8 805	7 793
Total du passif		2 920 154	1 294 095
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		2 696 895	1 471 222
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		5 617 049	2 765 317

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

Approuvé par le conseil des fiduciaires.



ROBERT DESPRÉS
Président du conseil des fiduciaires



MICHEL DALLAIRE
Fiduciaire

ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour les exercices terminés les 31 décembre

[en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apports des porteurs de parts	Bénéfices nets cumulés	Distributions cumulées	Surplus d'apport	Composante avoir des déventures convertibles	Total
		\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2012		1 150 735	936 121	(619 565)	2 186	1 745	1 471 222
Bénéfice net et résultat global		—	342 171	—	—	—	342 171
Distributions aux porteurs de parts	16	—	—	(164 021)	—	—	(164 021)
Émissions de parts	16	1 075 766	—	—	—	(9)	1 075 757
Frais afférents à l'émission de parts		(28 675)	—	—	—	—	(28 675)
Régime d'options d'achat de parts		—	—	—	441	—	441
Solde au 31 décembre 2012		2 197 826	1 278 292	(783 586)	2 627	1 736	2 696 895

	Note	Apports des porteurs de parts	Bénéfices nets cumulés	Distributions cumulées	Surplus d'apport	Composante avoir des déventures convertibles	Total
		\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2011		855 182	758 660	(523 998)	1 879	1 889	1 093 612
Bénéfice net et résultat global		—	177 461	—	—	—	177 461
Distributions aux porteurs de parts	16	—	—	(95 567)	—	—	(95 567)
Émissions de parts	16	307 312	—	—	—	(144)	307 168
Frais afférents à l'émission de parts		(11 759)	—	—	—	—	(11 759)
Régime d'options d'achat de parts		—	—	—	307	—	307
Solde au 31 décembre 2011		1 150 735	936 121	(619 565)	2 186	1 745	1 471 222

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

ÉTATS CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour les exercices terminés les 31 décembre

[en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

	Note	2012	2011
		\$	\$
Produits d'exploitation			
Revenus tirés des immeubles de placement		564 537	317 741
Charges d'exploitation			
Frais d'exploitation		113 466	57 873
Impôts fonciers et services		122 048	70 360
Frais de gestion immobilière		11 208	4 799
		246 722	133 032
Bénéfice d'exploitation net		317 815	184 709
Autres revenus		2 964	—
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	5	177 706	51 349
Charge financière	18	(115 963)	(67 950)
Frais d'administration du Fonds		(11 065)	(5 800)
Frais de réorganisation	19	(6 929)	—
Frais de transaction – regroupements d'entreprises	4, 20	(27 689)	(4 262)
Gains sur placement dans une entité publique	7	6 222	20 020
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices		343 061	178 066
Impôts sur les bénéfices			
Exigibles	21	(13)	80
Différés	21	(877)	(685)
		(890)	(605)
Bénéfice net et résultat global		342 171	177 461
Bénéfice net de base par part	22	3,13	2,74
Bénéfice net dilué par part	22	2,91	2,45

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour les exercices terminés les 31 décembre
[en milliers de dollars canadiens]

	Note	2012	2011
		\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		342 171	177 461
Ajustements pour :			
Acquisition d'un placement dans une entité publique		—	(111 822)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur		(177 706)	(51 349)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge		(15 193)	(1 363)
Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	7	282	—
Amortissement des frais de financement capitalisés et autres actifs		8 850	3 691
Amortissement de la prime à l'émission de débentures		(70)	—
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts		1 268	986
Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles		232	240
Impôts différés		877	685
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux		(7 032)	(2 597)
Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	7	(2 582)	(18 232)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	23	(2 988)	4 234
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		148 109	1 934
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immeubles productifs de revenu	5	(72 931)	(95 183)
Acquisition d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	6	(18 281)	(23 394)
Contrepartie versée en espèces lors de regroupements d'entreprises	4	(1 088 147)	—
Produit net de la vente d'actifs immobiliers		44 519	—
Produit net de la disposition d'un placement dans une société en commandite		22 444	—
Dépôt sur acquisition d'immeubles productifs de revenu		(1 000)	—
Variation de la trésorerie soumise à des restrictions		3 345	—
Variation des placements		(89)	—
Acquisition d'autres actifs		(971)	(454)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(1 111 111)	(119 031)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Distributions aux porteurs de parts		(126 304)	(76 346)
Emprunts bancaires et crédits-relais		168 650	(43 626)
Emprunts hypothécaires		15 405	15 858
Produit net de l'émission de débentures		448 383	—
Produit net de l'émission de parts	16	651 218	259 631
Rachat de débentures convertibles		(86 007)	—
Remboursement des soldes à l'échéance d'emprunts hypothécaires		(57 387)	(8 623)
Remboursement mensuel des emprunts hypothécaires		(45 681)	(24 408)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement		968 277	122 486
Variation nette de la trésorerie et équivalent de trésorerie		5 275	5 389
Trésorerie et équivalent de trésorerie au début de l'exercice		5 389	—
Trésorerie et équivalent de trésorerie à la fin de l'exercice		10 664	5 389
Autres informations			
Intérêts payés		128 072	68 267
Impôts payés (recouvrés)		(55)	56
Distributions encaissées		4 293	1 134

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2012 et 2011

[en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

1) DESCRIPTION DU FONDS

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 31 décembre 2012, il détenait et gérât un portefeuille de 481 immeubles de qualité qui couvraient au total 35,1 millions de pieds carrés répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

Cominar est coté à la Bourse de Toronto et ses parts se transigent sous le symbole CUF.UN. Le siège social est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec), Canada. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web de Cominar à l'adresse www.cominar.com.

Les états financiers consolidés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 11 mars 2013.

2) PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

a) Mode de préparation

Les états financiers consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour la préparation des états financiers. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacun des exercices présentés dans ces états financiers consolidés.

b) Mode de présentation

Consolidation

Ces états financiers consolidés comprennent les comptes de Cominar et de ses filiales en propriété exclusive ainsi que sa quote-part de l'actif, du passif, des produits et des charges de l'immeuble qu'il détient en copropriété.

Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif montrés dans les états financiers. Ces mêmes estimations et hypothèses ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de l'exercice. Les éléments dont les résultats réels pourraient différer de ces estimations de manière importante sont décrits ci-après :

• Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes de la direction et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues. Les techniques utilisées comprennent la méthode du bénéfice d'exploitation net capitalisé et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et comprennent notamment l'estimation des taux de capitalisation et des bénéfices d'exploitation nets futurs et des taux d'actualisation et des flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement, respectivement.

Les évaluations internes de la juste valeur par la direction reposent sur l'information financière interne et sont corroborées par les taux de capitalisation obtenus auprès des spécialistes indépendants. Toutefois, les évaluations internes et les valeurs obtenues des évaluateurs indépendants font toutes deux l'objet d'un jugement, d'estimations et d'hypothèses importants sur la situation du marché à la date du bilan.

- **Instruments financiers**

Les instruments financiers doivent être évalués initialement à leur juste valeur. Cominar doit également estimer et divulguer la juste valeur de certains instruments financiers à titre d'information dans les états financiers présentés pour des périodes subséquentes. Lorsque cette juste valeur ne peut être dérivée des marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux monétaires. Si possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables, et dans l'impossibilité de le faire, un degré de jugement est nécessaire pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte du risque de liquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait modifier la juste valeur présentée des instruments financiers.

- **Débtures convertibles**

Lors de la constatation initiale, la direction de Cominar doit estimer, s'il y a lieu, la juste valeur de l'option de conversion incluse dans les débtures convertibles. Selon les normes IFRS, il convient d'attribuer à la composante *Avoir des porteurs de parts* le montant résiduel obtenu après avoir déduit de la juste valeur de l'instrument financier composé considéré dans son ensemble, le montant déterminé pour la composante *Passif*. Cette estimation, si elle était inadéquate, aurait une incidence sur la charge d'intérêts constatée dans les états financiers au cours de périodes subséquentes à leur émission.

- **Regroupements d'entreprises**

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'un regroupement d'entreprises est la valeur, à la date d'acquisition, des actifs transférés, des passifs engagés et des instruments de l'*Avoir des porteurs de parts* émis en échange du contrôle de l'entreprise acquise. Lorsque le coût du regroupement d'entreprises excède la juste valeur des actifs acquis et des passifs repris, cet excédent est comptabilisé au titre de goodwill. Les frais encourus pour réaliser la transaction ainsi que les coûts reliés à l'acquisition des biens immobiliers sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Cominar comptabilise une acquisition d'immeubles de placement selon la Norme IFRS 3, « Regroupements d'entreprises » (« IFRS 3 ») seulement lorsqu'il considère qu'une entreprise a été acquise. Selon IFRS 3, une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir directement aux investisseurs un rendement sous forme de coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. S'il ne répond pas à cette définition, un groupe d'actifs est réputé avoir été acquis. Lorsqu'il y a présence de goodwill, l'acquisition est présumée être une entreprise. Il importe donc à la direction d'utiliser son jugement lorsqu'elle détermine s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises selon IFRS 3 ou d'une acquisition d'actifs.

Généralement, lorsque Cominar acquiert un immeuble ou un portefeuille d'immeubles (et non une entité juridique) et qu'elle ne prend pas en charge du personnel ni n'acquiert de plateforme opérationnelle, elle classe l'acquisition comme une acquisition d'actifs.

- **Options d'achat de parts**

La charge de rémunération liée aux options d'achat de parts est mesurée à la juste valeur et amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits en utilisant le modèle Black-Scholes. Ce modèle requiert de la direction qu'elle fasse plusieurs estimations touchant notamment la durée, la volatilité, le rendement moyen pondéré des distributions, le taux d'intérêt sans risque moyen pondéré et le taux de déchéance prévu. La modification de certaines hypothèses pourrait modifier la charge de rémunération liée aux options d'achat de parts constatée dans les états financiers.

- **Impôts sur les bénéfices**

Les impôts différés des filiales de Cominar sont calculés aux taux d'imposition estimatifs qui seront en vigueur lorsque les écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale se résorberont. Les

variations dans les impôts différés reliées à des modifications des taux d'imposition sont constatées dans les résultats de la période pendant laquelle la modification du taux d'imposition est pratiquement en vigueur.

Une modification dans les taux d'imposition futurs ou les dates où se résorberont les écarts pourrait modifier la charge pour les impôts sur les bénéfices

- **Dépréciation du goodwill**

Le goodwill représente l'excédent du prix d'achat de l'entreprise acquise sur la juste valeur des actifs nets identifiables acquis. Il n'est pas amorti, mais il est soumis à un test de dépréciation sur une base annuelle, ou plus fréquemment, si des événements ou des circonstances surviennent, indiquant qu'il est plus probable qu'improbable qu'il ait subi une baisse de valeur. Aux fins du test de dépréciation, les actifs sont regroupés au niveau le plus bas d'unités génératrices de trésorerie auxquelles ils se rapportent. Dans le cas où la valeur comptable du goodwill d'une unité génératrice de trésorerie excéderait sa valeur recouvrable, une perte de valeur serait comptabilisée et serait portée aux résultats de la période au cours de laquelle elle survient.

Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le Fonds à des fins locatives ou d'appréciation de valeur, ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou services ou à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire. Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenu, les immeubles en développement et les terrains détenus pour développement futur.

Cominar présente ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur est le montant pour lequel les immeubles pourraient être échangés entre des parties bien informées et consentantes, agissant dans des conditions de concurrence normale. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat au cours de la période où elle se produit. La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la fin de la période de présentation. Cette juste valeur est spécifique à une date donnée. Étant donné que la situation sur les marchés peut changer, le montant présenté en tant que juste valeur peut être incorrect ou inapproprié à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées d'après les estimations de la direction ou par des évaluateurs indépendants, majorées des dépenses en immobilisations effectuées depuis la plus récente évaluation. La direction procède régulièrement à l'examen de l'évaluation de ses immeubles de placement entre les dates d'évaluation afin d'établir si les hypothèses sous-jacentes, comme les bénéfices d'exploitation nets et les taux de capitalisation, demeurent toujours valides. Ces hypothèses sont comparées à l'information sur le marché produite par des spécialistes indépendants. Lorsque des augmentations ou des diminutions s'imposent, Cominar rajuste la valeur comptable de ses immeubles de placement.

La juste valeur des immeubles de placement de Cominar présentée au bilan en vertu des IFRS est la somme de la juste valeur de chacun des immeubles de placement considérés individuellement et ne reflète pas nécessairement la contribution des éléments suivants qui caractérisent Cominar : (i) la composition du portefeuille de biens immobiliers diversifié par sa clientèle, ses marchés géographiques et ses secteurs d'activités; (ii) les synergies entre les immeubles de placement; (iii) une gestion entièrement intégrée. Conséquemment, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement de Cominar pris dans son ensemble pourrait varier de celle au bilan consolidé.

Les immeubles en développement en cours de construction sont évalués au coût jusqu'à ce que leur juste valeur puisse être déterminée de façon fiable, habituellement lorsque le développement est terminé. La juste valeur des terrains détenus pour développement futur repose sur les prix récents émanant d'opérations comparables sur le marché.

Capitalisation des coûts

Cominar capitalise aux immeubles de placement les coûts encourus pour accroître leur capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Le Fonds capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la fin de la période de présentation. Lorsque Cominar détermine que l'acquisition d'un immeuble de placement est une acquisition d'actif, le Fonds capitalise tous les coûts directement reliés à l'acquisition du bien immobilier ainsi que les frais encourus pour réaliser la transaction.

Dans le cas des immeubles en développement et des terrains détenus pour développement futur, le Fonds capitalise tous les frais directs engagés pour leur acquisition, leur aménagement et leur construction. Ces coûts capitalisés incluent également les coûts d'emprunt directement attribuables aux biens immobiliers en question. L'incorporation des coûts d'emprunt débute lorsque des dépenses sont engagées et que Cominar poursuit les activités nécessaires à la préparation des biens immobiliers aux fins prévues. La capitalisation prend fin lorsque l'actif est prêt aux fins prévues par la direction.

Placement dans une société en commandite

Le placement est classé comme disponible à la vente et est évalué à sa juste valeur. Les variations de la juste valeur du placement dans DEGI LP sont inscrites dans l'état consolidé du résultat global.

Trésorerie soumise à des restrictions

La trésorerie soumise à des restrictions comprend principalement des montants qui sont détenus dans des comptes de réserve portant intérêt et qui devraient être affectés au cours des prochains exercices au financement de certaines dépenses d'investissement ainsi que des montants excédentaires prélevés par des institutions financières afin de couvrir le paiement des taxes foncières de certains immeubles de placement.

Placements en obligations

Les placements en obligations sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif et les gains et les pertes sont comptabilisés dans le compte de résultat dans la période au cours de laquelle l'actif est décomptabilisé ou déprécié.

Placement dans une entité publique

Le placement dans une entité publique est classé à la juste valeur par le biais du résultat net et est évalué à sa juste valeur. Les variations de la juste valeur du placement sont inscrites dans l'état consolidé du résultat net.

Constatation des produits

La direction a déterminé que tous les baux que Cominar a conclus avec ses locataires constituent des contrats de location simple. Les loyers minimaux sont constatés selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes et l'excédent de ces loyers constatés sur les montants exigibles est comptabilisé dans le bilan consolidé de Cominar au titre des immeubles de placement. Les baux prévoient habituellement le remboursement par les locataires des frais d'entretien des parties communes, des impôts fonciers et d'autres frais d'exploitation, constaté à titre de produits d'exploitation dans la période où le droit au remboursement est acquis. Les loyers à pourcentage sont comptabilisés lorsque le niveau minimum de chiffre d'affaires a été atteint en accord avec les baux connexes. Les frais de résiliation de bail sont comptabilisés lorsqu'ils sont exigibles. Enfin, les revenus accessoires sont comptabilisés lorsque les services sont rendus.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les placements qui sont facilement convertibles en un montant connu d'espèces dont la valeur ne risque pas de changer de façon significative et dont l'échéance initiale est de trois mois ou moins. Les emprunts bancaires sont considérés comme des opérations de financement.

Coûts de financement différés

Les coûts d'émission engagés pour obtenir du financement par emprunts à terme, typiquement sous la forme d'emprunts hypothécaires, de débentures et de débentures convertibles sont présentés en déduction de ces emprunts et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée des emprunts.

Les frais de financement reliés aux facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition sont présentés à titre d'actif dans les frais payés d'avance et autres actifs et sont amortis linéairement sur la durée respective de chacune des facilités de crédit.

Frais relatifs à la location

Les améliorations locatives, encourues directement par Cominar ou par le biais d'une allocation au locataire ainsi que les coûts directs initiaux, principalement des honoraires de courtage encourus lors de la négociation et de la préparation des baux, ne sont pas amortis.

Les incitatifs à la location, principalement le versement d'une allocation monétaire au locataire et l'octroi de périodes d'occupation gratuite, sont comptabilisés au bilan et sont amortis ultérieurement selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

Tous ces coûts sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'encourus.

Impôts sur les bénéfices

Cominar est assujéti à l'impôt sur le revenu à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Dans l'exercice du pouvoir discrétionnaire qui leur est attribué à la convention de fiducie en matière de distributions, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable réalisé directement par Cominar et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur les bénéfices n'est requise pour la fiducie.

Les filiales de Cominar constituées en sociétés par actions sont assujetties à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) et de la Loi sur les impôts des provinces. Ces filiales comptabilisent leurs impôts exigibles ou recouvrés aux taux présentement en vigueur et elles utilisent la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser les impôts différés. Le montant net du passif d'impôts différés correspond au montant cumulatif des impôts s'appliquant aux écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale.

Instruments financiers

Cominar classe ses instruments financiers par catégorie en fonction de leur nature et de leurs caractéristiques. La direction détermine la classification au moment de la comptabilisation initiale qui est habituellement à la date d'achat.

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

- Le placement dans une entité publique est classifié comme « actif financier à la juste valeur par le biais du résultat net ». Il est évalué initialement à la juste valeur. Il est par la suite évalué à la juste valeur et l'ajustement est comptabilisé en résultat net.
- Les placements en obligations sont classifiés comme placements détenus jusqu'à leur échéance.
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie soumise à des restrictions et les débiteurs, incluant les prêts à certains clients, sont classifiés dans les « Prêts et créances ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour Cominar, cette valeur correspond généralement au coût.
- Les emprunts hypothécaires, les débentures, les débentures convertibles, le crédit-relais, les emprunts bancaires et les crédetes et charges à payer sont classifiés dans les « Autres passifs financiers ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Cominar possède un plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres afin d'intéresser, de fidéliser et de motiver des personnes agissant à titre de prestataires de services. Le plan ne prévoit aucun règlement en espèces.

Options d'achat de parts

Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des options d'achat de parts octroyées en évaluant leur juste valeur à l'aide d'un modèle d'évaluation d'options. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

Parts incessibles

Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des parts incessibles octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts lors de l'octroi. La juste valeur des parts incessibles représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition.

Parts différées

Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des parts différées octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts lors de l'octroi. La juste valeur des parts différées représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

Calculs par part

Le bénéfice net de base par part est calculé en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice. Le calcul du bénéfice net dilué par part tient compte de l'exercice éventuel des options d'achat de parts en circulation et de la conversion éventuelle des débentures convertibles, lorsqu'elles sont dilutives.

Information sectorielle

L'information sectorielle est présentée conformément à la Norme IFRS 8, soit de présenter et divulguer l'information sectorielle selon les informations examinées régulièrement par les principaux décideurs opérationnels afin de déterminer la performance de chacun de ses secteurs.

3) NOUVELLES NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE (IFRS) ET INTERPRÉTATIONS (IFRIC)

Les paragraphes suivants présentent les normes comptables qui s'appliquent à Cominar mais qui n'ont pas encore été adoptées.

IFRS 9 – « Instruments financiers »

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, « Instruments financiers : classement et évaluation », nouvelle norme sur le classement et l'évaluation des actifs financiers qui remplacera IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». IFRS 9 présente deux catégories d'évaluation : le coût amorti et la juste valeur. Tous les instruments de capitaux propres sont évalués à la juste valeur. Les instruments de créance sont évalués au coût amorti seulement si l'entité les détient dans l'objectif de percevoir des flux de trésorerie contractuels et que les flux de trésorerie représentent le principal et les intérêts. Autrement, ils sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

Des exigences pour les passifs financiers ont été ajoutées en octobre 2010 et elles sont en grande partie similaires aux exigences actuelles d'IAS 39, à l'exception des changements de juste valeur relatifs au risque de crédit pour les passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net qui seraient généralement enregistrés au résultat global.

Cette nouvelle norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015, et l'application anticipée est permise. Cominar est actuellement en cours d'évaluation des incidences de l'adoption de cette nouvelle norme.

En mai 2011, l'IASB a publié les normes suivantes : IFRS 10, « États financiers consolidés », IFRS 11, « Accords conjoints », IFRS 12, « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités », IAS 27, « États financiers individuels », IFRS 13, « Évaluation à la juste valeur » et IAS 28 modifiée, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ». Chacune de ces normes s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013 et leur adoption anticipée est permise.

Voici un bref résumé des nouvelles normes :

IFRS 10 – « États financiers consolidés »

IFRS 10 exige d'une entité qu'elle consolide une autre entité dont elle a le contrôle, si elle est exposée aux rendements de cette entité ou à des droits sur ceux-ci du fait de sa participation, et si elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait de son pouvoir sur l'entité. Selon les IFRS actuellement en vigueur, la consolidation est requise quand une entité a le pouvoir de diriger les méthodes financières et opérationnelles d'une autre entité afin de tirer des avantages de ses activités. IFRS 10 remplace l'interprétation SIC-12, « Consolidation – Entités ad hoc » et certaines parties d'IAS 27, « États financiers consolidés et individuels ». Cominar n'anticipe aucune incidence sur ses états financiers consolidés à la suite de l'adoption de cette nouvelle norme.

IFRS 11 – « Partenariats »

IFRS 11 exige d'un coentrepreneur qu'il comptabilise sa participation dans un accord conjoint comme une coentreprise ou comme une opération conjointe. Les coentreprises seront comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, tandis qu'un coentrepreneur comptabilisera sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de l'opération conjointe. Selon les IFRS actuellement en vigueur, les entités ont le choix de comptabiliser leurs participations dans des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle ou la méthode de la mise en équivalence. IFRS 11 remplace IAS 31, « Participations dans des coentreprises » et SIC-13, « Entités contrôlées conjointement — apports non monétaires par des coentrepreneurs ». Cominar n'anticipe aucune incidence sur ses états financiers consolidés à la suite de l'adoption de cette nouvelle norme.

IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts dans d'autres entités »

IFRS 12 indique quelles sont les informations à fournir au sujet des participations dans d'autres entités, telles que des coentreprises, des satellites, des entités ad hoc et des instruments hors bilan. La norme reprend certaines obligations d'information existantes et introduit d'autres obligations importantes relatives à la nature des participations détenues dans les autres entités et aux risques connexes. Cominar n'anticipe aucune incidence sur ses états financiers consolidés à la suite de l'adoption de cette nouvelle norme.

IFRS 13 – « Évaluation de la juste valeur »

IFRS 13 est une norme exhaustive sur les évaluations à la juste valeur et les informations à fournir à l'égard de toutes les normes IFRS. La nouvelle norme précise que la juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif si une transaction ordonnée entre des intervenants sur le marché avait lieu à la date d'évaluation. Elle indique également les informations à fournir sur l'évaluation à la juste valeur. Les IFRS actuellement en vigueur présentent les directives relatives à l'évaluation et à la présentation de la juste valeur dans différentes normes qui exigent les évaluations à la juste valeur, mais dont la base d'évaluation et les obligations d'information ne sont pas cohérentes dans bien des cas. Cominar ajoutera les informations requises à compter du premier trimestre de 2013.

Modifications des autres normes

Des modifications ont également été apportées aux normes existantes, y compris IAS 27, « États financiers consolidés et individuels » et IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ». IAS 27 traite de la comptabilisation des filiales, des entités contrôlées conjointement et des entreprises associées dans des états financiers individuels. IAS 28 a été modifiée pour inclure dans son champ d'application les coentreprises et pour tenir compte des changements apportés, notamment aux normes : IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IFRS 13. Cominar n'anticipe aucune incidence sur ses états financiers consolidés à la suite de l'adoption de cette nouvelle norme.

4) ACQUISITIONS

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES RÉALISÉS EN 2012

Acquisition du Fonds de placement immobilier Canmarc – description de la transaction

Le 28 novembre 2011, Cominar a annoncé l'achat, par voie d'une entente de gré à gré, d'un nombre total de 3 099 300 parts de Fond de placement immobilier Canmarc (Canmarc) représentant 5,7 % du nombre total de parts de Canmarc émises et en circulation. Cominar avait acquis précédemment 5 164 630 parts de Canmarc par le biais de transactions au marché. Conséquemment, à cette date, Cominar était propriétaire d'environ 15,1 % du nombre total de parts de Canmarc émises et en circulation.

Le 27 janvier 2012, Cominar a annoncé l'acquisition de 37 692 827 parts de Canmarc en réponse à l'offre d'achat faite par Cominar visant l'acquisition de la totalité des parts de Canmarc émises et en circulation. À cette date, Cominar était propriétaire d'environ 83,8 % des parts de Canmarc en circulation et a acquis le contrôle de Canmarc.

Le 7 février 2012, Cominar a annoncé l'acquisition d'une tranche supplémentaire de 6 108 608 parts de Canmarc, suite au prolongement de l'offre d'acquisition de la totalité des parts de Canmarc. À cette date, Cominar était propriétaire d'environ 95 % des parts de Canmarc en circulation. Étant donné que Cominar détenait plus de 90 % des parts de Canmarc, Cominar a mis à exécution un processus d'acquisition forcée aux termes de la déclaration de fiducie de Canmarc.

Le 1^{er} mars 2012, Cominar a complété l'acquisition des 2 756 064 dernières parts émises et en circulation de Canmarc ce qui a porté la contrepartie totale à 904 554 \$, excluant les coûts liés à l'acquisition. La contrepartie totale comprend l'émission de 16 millions de parts de Cominar à 21,69 \$, représentant 347 049 \$, et le solde de 557 505 \$ a été payé comptant.

Acquisition du Fonds de placement immobilier Canmarc – comptabilisation de la transaction

Cominar a comptabilisé son achat selon la méthode de l'acquisition conformément à IFRS 3, « Regroupement d'entreprises ». Les résultats de Canmarc sont consolidés à compter du 27 janvier 2012 avec un passif pour les parts rachetables jusqu'au 7 février 2012. L'acquisition de Canmarc s'est effectuée en deux étapes, soit (1) disposition présumée du placement de Cominar dans Canmarc et calcul du gain sur cette disposition; et (2) acquisition du contrôle de Canmarc à sa juste valeur et la répartition préliminaire du prix d'achat.

(1) Disposition présumée du placement et calcul du gain correspondant au 27 janvier 2012

La disposition présumée s'est effectuée à la juste valeur du placement détenu par Cominar qui s'élevait à 136 355 \$.

Cominar comptabilisait son placement à la juste valeur depuis son acquisition et a comptabilisé un ajustement de 2 582 \$ du 1^{er} au 27 janvier 2012, portant la valeur comptable du placement à 136 355 \$.

(2) Acquisition de Canmarc

La juste valeur de la totalité des parts acquises de 904 554 \$ (16,50 \$ par part) a été allouée entre les actifs nets identifiables acquis de la façon suivante :

	Répartition finale du prix d'achat
	\$
Immeubles de placement	1 856 249
Placements	42 084
Fonds de roulement	(14 864)
Trésorerie soumise à des restrictions	18 557
Découvert bancaire	(1 015)
Parts rachetables détenues par des minoritaires (8 864 672 parts à 16,50 \$ par part)	(146 267)
Emprunts hypothécaires (valeur nominale de 857 203 \$)	(912 248)
Emprunts bancaires et crédit-relais	(195 000)
Actif net	647 496
Goodwill	110 791
Juste valeur de la contrepartie payée au 27 janvier 2012 pour l'acquisition du contrôle (83,8 %)	758 287
Paiement des parts rachetables détenues par des minoritaires	146 267
Juste valeur de la contrepartie payée (100 %)	904 554
Moins :	
Émission de parts de Cominar (15 999 999 parts à 21,69 \$ par part)	(347 049)
Valeur des parts de Canmarc détenues lors de l'acquisition	(136 355)
Découvert bancaire assumé	1 015
Contrepartie additionnelle payée pour des parts détenues lors de l'acquisition	3 719
Contrepartie totale en espèces versée pour l'acquisition	425 884

Acquisition d'un portefeuille de 67 immeubles productifs de revenu auprès de la Société immobilière GE Canada

Le 14 septembre 2012, Cominar a acquis 67 immeubles productifs de revenu auprès de la Société immobilière GE Canada. Cette acquisition comprend :

- 14 immeubles de bureaux ayant une superficie de 1,6 million de pieds carrés et une parcelle de terrain ayant une superficie de 149 400 pieds carrés situés dans la région d'Ottawa, en Ontario.

- 23 immeubles de bureaux ayant une superficie de 1,2 million de pieds carrés et 23 immeubles industriels et polyvalents ayant une superficie de 1,3 million de pieds carrés situés dans la région de Montréal, au Québec.
- 4 immeubles de bureaux ayant une superficie de 201 000 pieds carrés et 3 immeubles industriels et polyvalents ayant une superficie de 54 000 pieds carrés situés dans la région de Québec, au Québec.

Cominar a comptabilisé son achat selon la méthode de l'acquisition, conformément à IFRS 3, « Regroupements d'entreprises ». Les résultats de ce portefeuille immobilier sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date d'acquisition.

Le tableau suivant résume la juste valeur estimative à la date d'acquisition des actifs nets acquis :

	Répartition préliminaire du prix d'achat
Immeubles de placement	653 040
Emprunts hypothécaires	(31 939)
Ajustements du fonds de roulement	(5 638)
Actifs nets identifiables acquis	615 463
Goodwill	46 800
Contrepartie totale en espèces versée pour l'acquisition	662 263

La répartition du prix d'acquisition à la juste valeur des actifs acquis et des passifs pris en charge n'a pas été finalisée et demeure sujette à modifications.

Le montant des produits d'exploitation et le bénéfice net provenant des regroupements d'entreprises, excluant les frais de transaction et de réorganisation, depuis les dates d'acquisition, s'élèvent respectivement à 238 071 \$ et 176 138 \$ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012.

En posant l'hypothèse d'une date d'acquisition au 1^{er} janvier 2012, les produits d'exploitation et le bénéfice net et résultat global de Cominar se seraient élevés à environ 643 878 \$ et 355 613 \$ respectivement pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012.

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU RÉALISÉES EN 2012

Au cours de l'exercice, Cominar a acquis quatre immeubles productifs de revenu de la Société immobilière Investus inc. suite à l'exercice d'un droit de première offre.

Cette acquisition comprend :

- un immeuble industriel et polyvalent situé à Winnipeg, au Manitoba, ayant une superficie de 31 000 pieds carrés, acquis au coût de 4 700 \$ dont 2 445 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et d'une dette de 2 164 \$ et de 91 \$ payés comptant.
- un immeuble industriel et polyvalent situé à Longueuil, au Québec, ayant une superficie de 46 000 pieds carrés, acquis au coût de 3 700 \$ dont 2 362 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 1 338 \$ payés comptant.
- un immeuble industriel et polyvalent situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, ayant une superficie de 29 000 pieds carrés, acquis au coût de 3 200 \$ dont 2 136 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 1 064 \$ payés comptant.
- un immeuble industriel et polyvalent situé à Brockville, en Ontario, ayant une superficie locative de 94 000 pieds carrés, acquis au coût de 4 400 \$, dont 2 825 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et 1 575 \$ payés comptant.

Ces transactions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition. Les résultats d'exploitation provenant des immeubles productifs de revenu acquis sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de leur date d'acquisition.

Le tableau suivant résume les justes valeurs estimatives à la date d'acquisition des actifs nets acquis :

	Juste valeur estimative
	\$
Immeubles de placement	16 000
Emprunts hypothécaires	(9 768)
Dette	(2 164)
Contrepartie totale en espèces versée pour ces acquisitions	4 068

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU RÉALISÉES EN 2011

- Le 1^{er} mars 2011, Cominar a acquis un immeuble à bureaux situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, représentant une superficie locative de 78 000 pieds carrés pour un montant de 15 000 \$ payé comptant.
- Le 1^{er} mars 2011, Cominar s'est porté acquéreur d'un immeuble à bureaux situé à Moncton, au Nouveau-Brunswick, ayant une superficie locative de 65 000 pieds carrés, acquis au coût de 9 725 \$, dont 6 693 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 3 032 \$ payés comptant.
- Le 1^{er} mars 2011, Cominar a acquis un immeuble à bureaux situé à Montréal, au Québec, d'une superficie locative de 372 000 pieds carrés pour un montant de 54 500 \$, dont 26 809 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 27 691 \$ payés comptant.
- Le 29 avril 2011, Cominar a acquis un immeuble à bureaux représentant 15 000 pieds carrés d'espace locatif et un immeuble commercial ayant une superficie locative de 27 000 pieds carrés, situés à Moncton, au Nouveau-Brunswick, acquis au coût de 5 217 \$, dont 1 449 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 3 768 \$ payés comptant.
- Le 29 juillet 2011, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent situé dans la grande région de Moncton, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie de 11 000 pieds carrés, pour un montant de 1 145 \$ payé comptant.
- Le 29 juillet 2011, Cominar a acquis un immeuble de bureaux situé à Saint John, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie de 41 000 pieds carrés, pour un montant de 6 485 \$, dont 5 045 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 1 440 \$ payés comptant.
- Le 29 juillet 2011, Cominar a acquis un immeuble commercial situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, représentant une superficie de 41 000 pieds carrés pour un montant de 5 455 \$ payé comptant.
- Le 30 septembre 2011, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent situé à Montréal, au Québec, d'une superficie locative de 43 000 pieds carrés, pour un montant de 3 400 \$, dont 2 600 \$ payés comptant et 800 \$ en solde de prix de vente.

Ces transactions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition. Les résultats d'exploitation provenant des immeubles productifs de revenu acquis sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de leur date d'acquisition.

Le tableau suivant résume la juste valeur estimative à la date d'acquisition des actifs acquis et des passifs pris en charge :

	Juste valeur estimative
	\$
Immeubles productifs de revenu	
Bâtiments	88 518
Terrains	12 409
Total du prix d'acquisition	100 927
Réglé comme suit :	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60 131
Prise en charge d'emprunts hypothécaires	39 996
Solde de prix de vente	800

5) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Solde au début de l'exercice	2 515 965	2 220 233
Regroupements d'entreprises	2 509 289	—
Acquisitions	16 000	100 927
Ajustement de la juste valeur	177 706	51 349
Coûts en capital	58 818	30 012
Dispositions	(4 996)	—
Transfert des immeubles en développement	4 760	104 494
Variation des coûts directs initiaux	4 865	2 585
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	8 873	1 969
Dépôt sur acquisition	1 000	—
Autres	2 704	4 396
Solde à la fin de l'exercice	5 294 984	2 515 965

Juste valeur

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers. Cette juste valeur est déterminée au moyen d'évaluations internes de la direction, corroborées aux évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants lorsque disponibles.

Conformément à sa politique d'évaluation de ses immeubles de placement, la direction de Cominar a procédé en fin d'année 2012 à une réévaluation de son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une augmentation de 177 706 \$ [51 349 \$ au 31 décembre 2011] était nécessaire afin de ramener la valeur comptable de ses actifs à leur juste valeur.

Méthode et hypothèses clés

Les immeubles de placement évalués à l'interne ont été évalués à l'aide de la méthode et des hypothèses clés suivantes :

La méthode des bénéfices d'exploitation nets capitalisés – Selon cette méthode, les taux de capitalisation sont appliqués aux bénéfices d'exploitation nets normalisés pour se conformer aux normes d'évaluation en vigueur. Le facteur clé est le taux de

capitalisation pour chaque immeuble ou type d'immeuble. Cominar reçoit périodiquement les publications de firmes nationales traitant de l'activité immobilière et de ses tendances. Ces rapports sur les données du marché incluent les variantes des taux de capitalisation selon la nature des immeubles et les régions.

Dans la mesure où les fourchettes de taux de capitalisation varient d'une période à une autre, ou si un autre taux de la fourchette est plus approprié que le taux utilisé précédemment, la juste valeur des immeubles de placement augmente ou diminue en conséquence. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est comptabilisée au résultat net.

Cominar a déterminé qu'une augmentation ou une diminution du taux de capitalisation appliqué de 0,10 % pour l'ensemble du portefeuille immobilier entraînerait une diminution ou une augmentation d'environ 67 000 \$ de la juste valeur de ses immeubles de placement.

PARTICIPATION DANS UN IMMEUBLE DE PLACEMENT DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ

La quote-part de Cominar (95 %) dans l'actif, le passif, les produits, les charges et les flux de trésorerie de l'immeuble de placement détenu en copropriété s'établissait comme suit :

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
	\$	\$
Actif	96 031	89 522
Passif	2 291	1 123

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Produits d'exploitation	10 427	7 826
Charges d'exploitation	4 943	2 982
Bénéfice d'exploitation net	5 484	4 844
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	5 300	2 408
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(2 600)	(12 718)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	591	10 145

6) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

Exercices terminés les 31 décembre	Note	2012	2011
		\$	\$
Solde au début de l'exercice		37 444	158 113
Acquisitions		1 296	—
Coûts en capital		12 570	16 016
Disposition		—	(39 523)
Intérêts capitalisés		1 556	7 332
Transfert aux immeubles productifs de revenu		(4 760)	(104 494)
Autre bien immobilier	31	5 128	—
Solde à la fin de l'exercice		53 234	37 444
Répartition :			
Immeubles en développement		21 537	5 713
Terrains détenus pour développement futur		31 697	31 731

7) PLACEMENTS

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
	\$	\$
Placements en obligations	21 509	2 061
Placement dans une entité publique	—	132 223
	21 509	134 284

Placement dans une société en commandite

Cominar a acquis un placement dans DEGI Homburg Harris Limited partnership (« DEGI LP ») suite à l'acquisition de Canmarc [note 4]. Le placement dans DEGI LP consiste en 10 % des parts de société en commandite de DEGI LP, qui ne sont pas cotées sur un marché actif. DEGI LP est propriétaire d'un immeuble commercial (Penn West Plaza, à Calgary, en Alberta). Le 31 octobre 2012, Cominar a conclu la vente de sa participation minoritaire à Morguard Real Estate Investment pour un produit net de 22 444 \$. Aucun gain ou perte n'a résulté de la vente, le placement ayant été comptabilisé à sa juste valeur en 2012. La variation de valeur réalisée durant l'exercice a été passée au résultat net suite à la disposition.

Placements en obligations

Cominar détient des obligations du gouvernement du Canada et des obligations hypothécaires au taux d'intérêt moyen pondéré de 3,15 %, qu'il a confiées à des tiers et données à titre de garantie des remboursements d'emprunts hypothécaires. Les transactions ne sont pas admissibles à titre de désendettement aux fins de la comptabilité. Par conséquent, les emprunts hypothécaires et les actifs connexes donnés en garantie sont toujours comptabilisés dans le bilan consolidé. Les emprunts hypothécaires sont payables en versements mensuels et viennent à échéance à diverses dates entre 2013 et 2016. Les actifs donnés en garantie sont assujettis à de nombreuses dates d'échéance qui sont très semblables à celles des versements mensuels et des échéances des emprunts hypothécaires. Les actifs et les passifs liés aux emprunts hypothécaires sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La valeur comptable des emprunts hypothécaires garantis par des obligations est de 20 508 \$ au 31 décembre 2012 (1 937 \$ au 31 décembre 2011).

GAINS SUR PLACEMENT DANS UNE ENTITÉ PUBLIQUE

Le 27 janvier 2012, Cominar a acquis le contrôle de Canmarc [note 4]. Au 31 décembre 2011, Cominar détenait 8 263 930 parts représentant environ 15,1 % du nombre total de parts de Canmarc émises et en circulation. La disposition présumée du placement s'est effectuée à la juste valeur. La juste valeur du placement a été déterminée en utilisant la cote boursière.

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Revenus de distributions	3 640	1 788
Variation de la juste valeur	2 582	18 232
	6 222	20 020

8) GOODWILL

	Note	Overland ⁽¹⁾	Canmarc ⁽²⁾	GE ⁽³⁾	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2011		9 380	—	—	9 380
Variation de l'exercice		—	—	—	—
Solde au 31 décembre 2011		9 380	—	—	9 380
Regroupements d'entreprises	4	—	110 791	46 800	157 591
Solde au 31 décembre 2012		9 380	110 791	46 800	166 971

(1) Goodwill résultant de l'acquisition de 100 % des actions ordinaires d'Overland Realty Limited en 2010.

(2) Goodwill résultant de l'acquisition de 100 % des parts de Fonds de placement immobilier Canmarc en 2012.

(3) Goodwill résultant de l'acquisition de 100 % d'un portefeuille de 67 immeubles de placement auprès de la Société immobilière GE Canada en 2012.

En date de fin d'exercice, Cominar a effectué un test de dépréciation du goodwill en déterminant la valeur recouvrable des actifs nets découlant des regroupements d'entreprises. La valeur recouvrable est la juste valeur diminuée des coûts de sortie. Les hypothèses clés utilisées ont été les bénéfices d'exploitation nets futurs, estimés d'après l'expérience de la direction, et les taux de capitalisation corroborés avec les données du marché obtenues auprès de rapports externes et d'évaluateurs indépendants. Le goodwill découlant des regroupements d'entreprises n'a pas encore été affecté aux différents secteurs d'activité. Cette affectation du goodwill sera complétée au cours des prochains mois.

9) DÉBITEURS

	Note	31 décembre 2012	31 décembre 2011
		\$	\$
Comptes à recevoir		28 265	9 816
Provisions pour créances douteuses		(3 774)	(1 280)
		24 491	8 536
Débiteurs – apparentés	24	457	41 134
Débiteurs portant intérêt ⁽¹⁾		2 145	354
Dépôts de garantie		1 393	2 092
Autres débiteurs et revenus courus		14 418	3 599
		42 904	55 715
(1) Taux d'intérêt effectif moyen		7,24 %	6,74 %

10) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Ces emprunts sont garantis principalement par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 3 521 667 \$ [1 646 502 \$ au 31 décembre 2011]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,68 % à 8,35 % [3,04 % à 9,13 % au 31 décembre 2011], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 5,23 % au 31 décembre 2012 [5,38 % au 31 décembre 2011], et sont renouvelables à diverses dates entre janvier 2013 et janvier 2039. Au 31 décembre 2012, le taux effectif moyen pondéré s'élevait à 4,16 % [5,36 % au 31 décembre 2011]. Au 31 décembre 2012, les emprunts hypothécaires étaient principalement à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2012.

Des filiales de Cominar ont conclu des ententes de désendettement relativement à des emprunts hypothécaires. Des portefeuilles d'obligations ont été constitués et utilisés en remplacement de garantie pour sécuriser les emprunts. Les placements, détenus en fiducie, seront suffisants pour couvrir les paiements en capital et intérêts, y compris le solde à l'échéance [note 7].

Les remboursements des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit :

Exercices terminés les 31 décembre	2012		2011
	Remboursement de capital	Remboursement de soldes à l'échéance	Total
	\$	\$	\$
2013	44 034	348 326	392 360
2014	36 747	164 273	201 020
2015	30 135	252 770	282 905
2016	25 562	60 303	85 865
2017	23 220	147 605	170 825
2018 et suivants	43 372	474 855	518 227
	203 070	1 448 132	1 651 202
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge			45 282
Moins : Coûts de financement différés			(1 262)
			1 695 222
			841 082

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires pour les exercices indiqués :

Exercices terminés les 31 décembre	2012		2011	
	Taux moyen pondéré		Taux moyen pondéré	
	\$	%	\$	%
Solde au début de l'exercice	841 082	5,38	818 253	5,31
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge	70 741	3,97	90 500	5,17
Regroupements d'entreprises	887 303	5,40	—	—
Remboursements mensuels de capital	(45 681)	—	(24 526)	—
Remboursements de soldes à l'échéance	(102 243)	6,42	(43 145)	3,82
	1 651 202	5,23	841 082	5,38
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	45 282		2 689	
Moins : Coûts de financement différés	(1 262)		(1 152)	
Solde à la fin de l'exercice	1 695 222		842 619	

11) DÉBENTURES

Au cours de l'exercice, Cominar a procédé à l'émission de 250 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 1 portant un taux d'intérêt de 4,27 % et échéant le 15 juin 2017 et à l'émission de 200 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 2 portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019. La réouverture de la débenture de série 1 a créé une prime à l'émission qui s'ajoute à la valeur nominale de la débenture. La prime est amortie sur la durée de la débenture.

Le tableau suivant présente l'évolution des débetures pour les exercices indiqués :

Exercices terminés les 31 décembre		2012		2011	
		Taux moyen pondéré		Taux moyen pondéré	
		\$	%	\$	%
Solde au début de l'exercice		—	—	—	—
Émissions		450 000	4,25	—	—
		450 000	4,25	—	—
Moins : Coûts de financement différés		(2 867)		—	
Plus : Prime à l'émission		1 397		—	
Solde à la fin de l'exercice		448 530		—	

12) DÉBENTURES CONVERTIBLES

Le tableau qui suit présente les caractéristiques des débetures convertibles subordonnées non garanties en circulation au 31 décembre 2012 :

Série	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Prix de conversion par part	Date de rachat au gré de Cominar	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 2012
		%	%	\$			\$
C	octobre 2007	5,80	6,60	25,25	septembre 2010	septembre 2014	110 000
D	septembre 2009	6,50	7,50	20,50	septembre 2012	septembre 2016	99 806
E	janvier 2010	5,75	6,43	25,00	juin 2013	juin 2017	86 250
							296 056

À compter des dates de rachat ci-dessus mentionnées, Cominar peut, sous certaines conditions et selon certaines modalités, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser le capital des débetures en émettant des parts de Cominar. Au 31 décembre 2012, seule la série C remplissait toutes les conditions nécessaires au rachat autorisé de débetures convertibles.

Le tableau suivant présente l'évolution des débetures convertibles pour les exercices indiqués :

Exercices terminés les 31 décembre		2012		2011	
		Taux moyen pondéré		Taux moyen pondéré	
		\$	%	\$	%
Solde au début de l'exercice		392 471	5,97	408 950	5,99
Conversion au gré des porteurs		(10 408)	6,32	(16 479)	6,47
Rachats		(86 007)	5,74	—	—
		296 056	6,02	392 471	5,97
Moins					
Coûts de financement différés		(6 010)		(9 258)	
Composante avoir		(912)		(1 153)	
Solde à la fin de l'exercice		289 134		382 060	

13) CRÉDIT-RELAIS

Au cours du premier trimestre de 2012, Cominar a assumé un crédit-relais acquisition d'un montant de 84 000 \$ suite au regroupement de Canmarc. Cette facilité, d'une durée de un an non-renouvelable, porte intérêt au taux de base majoré de 1,0 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,5 % et est garantie par une sûreté de premier rang sur des immeubles de placement. Ce crédit-relais renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2012.

14) EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 décembre 2012, Cominar disposait de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 550 000 \$ [260 836 \$ au 31 décembre 2011]. Ces facilités de crédit, remboursables en deux tranches, sur deux et trois ans, portent intérêt au taux de base majoré de 1,0 % [1,0 % en 2011] ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,0 % [2,0 % en 2011]. Ces facilités de crédit sont garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des biens spécifiques. Au 31 décembre 2012, le taux de base était de 3,0 % [3,0 % au 31 décembre 2011]. Ces facilités de crédit renferment certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2012.

15) CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	Note	31 décembre 2012	31 décembre 2011
		\$	\$
Comptes fournisseurs		4 302	506
Créditeurs – apparentés	24	1 452	785
Loyers perçus d'avance		8 700	468
Dépenses courues		57 320	33 617
Taxes à la consommation et autres passifs non financiers		22 309	9 707
		94 083	45 083

16) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

Les participations dans Cominar sont composées d'une seule catégorie de parts dont le nombre est illimité. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de Cominar. Chaque part confère un droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions de Cominar. Toutes les parts émises sont entièrement payées.

Le tableau suivant présente les différentes sources d'émission de parts pour les exercices indiqués :

Exercices terminés les 31 décembre	Note	2012		2011	
		Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de l'exercice		77 051 260	1 150 735	62 688 799	855 182
Émission en vertu d'appels publics à l'épargne		28 088 750	633 184	11 801 100	244 539
Émission en vertu d'un regroupement d'entreprises	4	15 999 999	346 879	—	—
Émission en vertu de l'exercice d'options		1 019 050	18 298	863 150	15 164
Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions		1 601 096	37 633	874 807	19 151
Émission en vertu de la conversion de débentures convertibles		589 453	10 270	823 404	16 022
Renversement du surplus d'apport suite à l'exercice d'options		—	827	—	667
Parts émises et en circulation à la fin de l'exercice		124 349 608	2 197 826	77 051 260	1 150 735

Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Au cours de 2012, Cominar a modifié son plan incitatif pour y ajouter une catégorie de parts incessibles et une catégorie de parts différées. Ce plan a été approuvé par les porteurs de parts le 16 mai 2012.

Parts incessibles

Les parts incessibles constituent des attributions dont la valeur augmente et diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Lorsque la période d'acquisition des droits est complétée, chaque part incessible donne le droit de recevoir une part de Cominar à la date de règlement. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Les périodes d'acquisition des droits sont généralement de trois ans à partir de la date d'octroi, soit la période de service requise des employés. La juste valeur des parts incessibles représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Aucun octroi n'a eu lieu en 2012.

Parts différées

Les parts différées constituent des attributions dont la valeur augmente et diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Les périodes d'acquisition des droits sont généralement de 33 1/3 % par année d'anniversaire de la date d'octroi. Chaque part différée acquise donne droit de recevoir une part de Cominar lorsque le détenteur cesse d'être fiduciaire, membre de la direction ou employé de Cominar. La juste valeur des parts différées représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Aucun octroi n'a eu lieu en 2012.

Options d'achat de parts

En vertu d'un régime d'options d'achat de parts, Cominar a accordé des options aux dirigeants et aux employés visant l'achat de parts. Au 31 décembre 2012, des options visant l'acquisition de 5 979 500 parts étaient en cours.

Le tableau suivant présente les caractéristiques des options en cours à la fin de l'exercice :

Au 31 décembre 2012					
Date de l'octroi	Acquisition graduelle des droits	Date d'échéance	Prix d'exercice \$	Options en cours	Options pouvant être exercées
23 mai 2006	20 %	23 mai 2013	18,90	43 000	43 000
15 mai 2007	50 %	15 mai 2014	23,59	30 000	30 000
6 février 2008	33 1/3 %	6 février 2013	18,68	148 700	148 700
19 décembre 2008	33 1/3 %	19 décembre 2013	15,14	185 200	185 200
21 décembre 2009	33 1/3 %	21 décembre 2014	19,48	628 000	628 000
21 décembre 2010	33 1/3 %	21 décembre 2015	20,93	970 300	601 800
15 décembre 2011	33 1/3 %	15 décembre 2016	21,80	1 283 000	427 200
24 août 2012	50 %	24 août 2017	24,55	150 000	75 000
31 août 2012	50 %	31 août 2017	23,93	300 000	150 000
19 décembre 2012	33 1/3 %	19 décembre 2017	22,70	2 241 300	—
				5 979 500	2 288 900

Le tableau suivant présente l'évolution du solde des options pour les exercices indiqués :

Exercices terminés les 31 décembre		2012		2011	
	Options	Prix d'exercice moyen pondéré		Options	Prix d'exercice moyen pondéré
		\$			\$
En cours au début de l'exercice	4 481 850	20,04		4 169 900	18,96
Exercées	(1 019 050)	18,12		(863 150)	17,65
Octroyées	2 691 300	22,94		1 394 700	21,80
Renoncées	(174 600)	21,34		(219 600)	20,16
En cours à la fin de l'exercice	5 979 500	21,63		4 481 850	20,04
Options pouvant être exercées à la fin de l'exercice	2 288 900	20,39		1 966 250	18,53

Le nombre maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du plan incitatif est de 10 315 583 parts.

Rémunération à base de parts

La charge de rémunération relative aux options octroyées en 2012 a été calculée à l'aide du modèle d'évaluation d'options Black-Scholes en posant les hypothèses suivantes :

Date de l'octroi	Volatilité	Prix d'exercice \$ ⁽¹⁾	Rendement moyen pondéré	Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	Juste valeur moyenne pondérée unitaire \$
24 août 2012	16,10 %	24,55	6,03 %	1,26 %	1,17
31 août 2012	16,10 %	23,93	6,19 %	1,26 %	1,10
19 décembre 2012	15,21 %	22,70	6,59 %	1,25 %	0,86

(1) Le prix d'exercice des options correspond au cours de clôture des parts de Cominar le jour précédant la date de l'octroi.

La charge de rémunération de 1 268 \$ [986 \$ en 2011] est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

Régime de réinvestissement des distributions

Cominar a adopté un régime de réinvestissement des distributions en vertu duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces de Cominar dans des parts supplémentaires. Le régime procure aux participants un nombre de parts équivalant à 105 % des distributions en espèces. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, 1 601 096 parts [874 807 en 2011] ont été émises pour un montant net total de 37 633 \$ [19 151 \$ en 2011] en vertu de ce régime.

DISTRIBUTIONS

Cominar est régi par une convention de fiducie en vertu de laquelle les fiduciaires, de par le pouvoir discrétionnaire qui leur est attribué, ont l'intention de distribuer une partie du bénéfice distribuable aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable correspond généralement au bénéfice net établi en conformité avec les IFRS, avant les ajustements de la juste valeur non réalisée, les frais de transaction – regroupements d'entreprises, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, de la provision pour frais relatifs à la location et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	164 021	95 567
Distributions par part	1,44	1,44

17) REVENU DE LOCATION AUX TERMES DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

- a) Le montant des paiements minimaux au titre de la location à recevoir des locataires au titre de contrats de location simple s'établissent comme suit :

	Au 31 décembre 2012
	\$
- à moins d'un an	350 460
- à plus d'un an mais moins de cinq ans	995 794
- à plus de cinq ans	975 964

- b) Le montant des loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de l'exercice s'élèvent à :

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Loyers conditionnels	3 230	2 227

18) CHARGE FINANCIÈRE

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	84 018	45 158
Intérêts sur débentures	5 051	—
Intérêts sur débentures convertibles	21 615	24 227
Intérêts sur emprunts bancaires et crédits-relais	13 914	4 243
Amortissement de la prime à l'émission de débentures	(70)	—
Amortissement des frais de financement capitalisés	8 184	3 308
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(15 193)	(1 362)
Moins : intérêts capitalisés	(1 556)	(7 624)
Total de la charge financière	115 963	67 950

L'amortissement des frais de financement capitalisés inclut des frais pour la mise en place d'un financement dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Ce financement n'a pas été utilisé et les frais de 2 091 \$ ont été imputés aux résultats du premier trimestre. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, Cominar a radié 981 \$ de frais de financement capitalisés suite au rachat des débentures convertibles de séries A et B.

19) FRAIS DE RÉORGANISATION

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, Cominar a encouru des frais de 6 929 \$ reliés au processus d'intégration des activités de Canmarc, notamment dans le cadre de changements à la structure organisationnelle. Ces frais incluent principalement le coût des salaires directs du personnel qui a été retenu pour la période de transition et des indemnités de départ versées au cours de l'exercice, ainsi que des honoraires d'avocats et d'experts-conseils.

20) FRAIS DE TRANSACTION – REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Cominar a encouru au cours de 2012 des frais de 27 689 \$ qui découlent de l'acquisition de Canmarc ainsi que de 67 immeubles productifs de revenu de la Société immobilière GE Canada. En 2011, Cominar a encouru des frais de 646 \$ relativement à une transaction qui n'a pas été conclue et des frais de 3 616 \$ reliés à l'acquisition de Canmarc. En conformité avec les IFRS, les frais relatifs à une transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises doivent être passés en charge à mesure qu'ils sont engagés.

21) IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Cominar est assujéti à l'impôt sur le revenu à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable réalisé directement par Cominar et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur les bénéfices de la fiducie n'est requise.

Imposition des distributions des fiducies intermédiaires de placement déterminées (FIPD)

Depuis 2007, une FIPD est assujéti à un impôt sur les distributions qu'elle effectue. Sommairement, une FIPD est une fiducie qui réside au Canada, dont les placements qui y sont faits sont cotés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs biens hors portefeuille.

Exception pour les fiducies de placement immobilier (« FPI »)

Les règles sur les FIPD ne s'appliquent pas à une fiducie qui se qualifie à titre de FPI pour une année d'imposition donnée. Cominar a passé en revue les conditions à rencontrer afin de se qualifier à titre de FPI. Pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2012, Cominar est d'avis qu'il respectait l'ensemble des conditions et se qualifiait à titre de FPI. Par conséquent, actuellement, les règles fiscales visant les FPID ne s'appliquent pas à Cominar et aucune provision d'impôt ni actif ou passif d'impôt différé n'ont été comptabilisés relativement aux opérations propres à la Fiducie. Les dirigeants de Cominar comptent prendre les mesures nécessaires afin de respecter ces conditions de manière continue dans le futur.

Certaines filiales de Cominar sont assujetties à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) et de la Loi sur les impôts des provinces.

La provision d'impôts sur les bénéfices diffère du montant calculé en appliquant le taux d'imposition combiné fédéral et provincial aux bénéfices avant impôts. Les raisons de cette différence sont présentées dans le tableau suivant :

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Bénéfice avant impôt	343 061	178 066
Taux d'imposition statutaire combiné canadien	26,14 %	28,05 %
Charge d'impôts selon le taux d'imposition statutaire	89 676	49 948
Bénéfice non assujetti à l'impôt sur le revenu	(88 819)	(49 769)
Écart de taux	—	516
Autres	33	(90)
	890	605

La réduction du taux statutaire combiné canadien par rapport à 2011 s'explique principalement par une réduction du taux d'imposition fédéral et de la province du Nouveau-Brunswick de 2,0 %.

Les impôts différés se rapportant aux filiales constituées en sociétés sont présentés dans le tableau suivant :

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
	\$	\$
Actifs d'impôts différés devant être recouvrés dans plus de 12 mois		
Frais financiers	63	89
Emprunts hypothécaires	82	149
Pertes fiscales	174	126
	319	364
Passifs d'impôts différés devant être réglés dans plus de 12 mois		
Immeubles productifs de revenu	(9 124)	(8 157)
Impôts différés (net)	(8 805)	(7 793)

Le tableau qui suit présente l'évolution du compte d'impôts différés :

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Solde au 1 ^{er} janvier	7 793	7 108
Charge d'impôt à l'état des résultats	877	685
Passif d'impôt différé lors de l'acquisition d'immeubles productifs de revenu	135	—
Solde au 31 décembre	8 805	7 793

Les tableaux qui suivent présentent l'évolution des actifs et des passifs d'impôts différés au cours de l'exercice, sans tenir compte de la compensation des soldes relatifs à la même administration fiscale :

	Frais financiers	Emprunts hypothécaires	Pertes fiscales	Total
	\$	\$	\$	\$
Actifs d'impôts différés				
Solde au 1 ^{er} janvier 2011	141	208	—	349
Création et renversement de différences temporelles dans le compte de résultat	(52)	(59)	126	15
Solde au 31 décembre 2011	89	149	126	364
Création et renversement de différences temporelles dans le compte de résultat	(26)	(67)	48	(45)
Solde au 31 décembre 2012	63	82	174	319

Immeubles productifs de revenu
\$

Passifs d'impôts différés

Solde au 1 ^{er} janvier 2011	(7 457)
Création et renversement de différences temporelles dans le compte de résultat	(700)
Solde au 31 décembre 2011	(8 157)
Création et renversement de différences temporelles dans le compte de résultat	(832)
Création et renversement de différences temporelles dans le cadre de l'acquisition d'immeubles productifs de revenu	(135)
Solde au 31 décembre 2012	(9 124)

22) CALCULS PAR PART

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le nombre moyen pondéré de parts en circulation utilisé dans le calcul du bénéfice net de base par part et du bénéfice net dilué par part pour les exercices indiqués :

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	109 453 548	64 870 808
Dilution afférente aux options d'achat de parts	414 514	372 491
Dilution afférente aux débetures convertibles	15 116 070	17 093 865
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	124 984 132	82 337 164

Les calculs de 2012 du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tiennent pas compte de 2 721 300 options en cours du fait que le prix moyen des parts, incluant la juste valeur de tout bien ou service à fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans d'options, est inférieur au prix de levée de ces options.

Les calculs de 2011 du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tiennent pas compte de 1 424 700 options en cours du fait que le prix moyen des parts, incluant la juste valeur de tout bien ou service à fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans d'options, est inférieur au prix de levée de ces options.

Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts sur débetures convertibles de 21 615 \$ [24 227 \$ au 31 décembre 2011] suite à la conversion théorique des débetures.

23) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

La variation des éléments hors caisse du fonds de roulement se résume comme suit :

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Frais payés d'avance	8 249	(1 879)
Débiteurs	3 997	(2 227)
Impôts à recouvrer	56	(56)
Créditeurs et charges à payer	(15 302)	8 476
Impôts à payer	12	(80)
	(2 988)	4 234
Autres informations		
Acquisitions d'immeubles de placement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires et d'une dette	11 932	39 996
Disposition d'immeuble de placement non encaissée	—	39 523
Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenu	4 760	104 494
Acquisition d'un placement dans une entité publique impayée	—	2 169
Frais de financement différés impayés	—	3 461

24) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours des exercices 2012 et 2011, Cominar a conclu des opérations avec des sociétés contrôlées par des porteurs de parts qui sont également membres de la direction de la fiducie sur laquelle ils ont une influence notable.

Le 28 juin 2012, Cominar a acquis auprès de la Société immobilière Investus inc. trois immeubles industriels à locataire unique, moyennant un prix d'achat de 11 600 \$, payé comptant et par la prise en charge de dettes. Le 1^{er} novembre 2012, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent auprès de la même société au coût de 4 400 \$ payé comptant et par la prise en charge de dettes. La famille Dallaire avait acquis ces immeubles en juin 2011 dans le cadre de la privatisation d'Investus. Le prix d'achat payé par Cominar aux termes de l'exercice de son droit de première offre correspond au prix d'achat alors payé par la famille Dallaire, tel qu'il a été établi par une évaluation indépendante.

Le 8 novembre 2011, Cominar et son partenaire dans le Complexe Jules-Dallaire ont conclu une entente de principe visant un partenariat avec une société apparentée pour aménager la phase 2 du Complexe Jules-Dallaire. En vertu de cette entente, des droits superficiaires ont été vendus en fin d'exercice 2011 à une société apparentée pour la somme globale de 20 150 \$ et qui a permis d'ériger une tour de 10 étages de locaux à bureaux au-dessus des trois niveaux qui ont été construits lors de l'aménagement de la phase 1, ainsi qu'environ 150 unités de condominiums sur 15 niveaux. La quote-part du produit de disposition revenant à Cominar est de 19 142 \$.

Le 31 décembre 2011, Cominar a vendu à une société apparentée, pour un montant de 20 381 \$, un terrain qu'il détenait dans la ville de Québec qu'il ne pouvait plus développer en vertu de ses critères de développement.

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. Elles sont reflétées dans les états financiers consolidés de la façon suivante :

Exercices terminés les 31 décembre		2012	2011
	Note	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement		168	246
Immeubles de placement – coûts en capital		32 263	26 050
Achat d'Immeubles de placement	4	16 000	—
Disposition d'immeubles de placement		—	39 523

25) RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération des membres de la haute direction et des fiduciaires est présentée dans le tableau suivant :

RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Exercices terminés les 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Avantages à court terme	3 691	1 829
Régime d'intéressement	103	65
Octroi d'options (à la juste valeur)	344	214

Le régime d'intéressement comprend un Régime enregistré d'épargne retraite et un Régime d'achat de parts du FPI.

Les options octroyées aux membres de la haute direction et aux autres dirigeants au cours de l'exercice ne peuvent être exercées même si elles sont libérées, si les trois conditions suivantes ne sont pas remplies. La première exige que la valeur du cours du titre soit au moins supérieure de dix pour cent (10 %) au prix d'exercice de l'option, la deuxième oblige un membre de la haute direction

ou autre dirigeant à détenir un nombre de parts correspondant au multiple établi pour son salaire de base et la troisième établit que, lors de leur exercice, s'il ne détient pas la participation minimale exigée, il doit conserver au moins cinq pour cent (5 %) des parts achetées pour valoir jusqu'à ce qu'il détienne le multiple correspondant à son salaire de base.

26) GESTION DU CAPITAL

Cominar gère son capital de manière à s'assurer que les ressources en capital soient suffisantes pour son fonctionnement et son développement, tout en maximisant le rendement pour les détenteurs de parts en maintenant l'équilibre entre l'endettement et l'avoir. Le capital de Cominar se compose de trésorerie et équivalent de trésorerie, de dettes à long terme, d'emprunts bancaires, de crédits-relais et de l'avoir des porteurs de parts.

Cominar structure son capital en fonction de la croissance prévue des affaires et de l'évolution de la conjoncture économique. Il n'est soumis à aucune exigence imposée par des autorités réglementaires concernant son capital.

La structure du capital de Cominar s'établissait comme suit :

Aux 31 décembre	2012	2011
	\$	\$
Trésorerie et équivalent de trésorerie ⁽¹⁾	(10 664)	(5 389)
Emprunts hypothécaires	1 695 222	842 619
Débetures	448 530	—
Débetures convertibles	289 134	382 060
Crédit-relais	84 000	—
Emprunts bancaires	300 368	16 540
Avoir des porteurs de parts	2 696 895	1 471 222
Total du capital	5 503 485	2 707 052
Ratio d'endettement global ⁽²⁾	50,0 %	44,7 %
Ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles)	44,8 %	30,9 %
Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾	2,74 : 1	2,72 : 1

(1) La trésorerie et équivalent de trésorerie n'inclut pas la trésorerie soumise à des restrictions car elle ne peut être utilisée pour réduire les emprunts.

(2) Le ratio d'endettement global est égal au total de la trésorerie et équivalent de trésorerie, des emprunts bancaires et hypothécaires, du crédit-relais, des débetures et des débetures convertibles, divisé par la valeur comptable de l'actif.

(3) Le ratio de couverture des intérêts calculé par Cominar est égal au bénéfice d'exploitation net (produits d'exploitation moins charges d'exploitation) divisé par la charge financière.

La convention de fiducie de Cominar stipule qu'il ne peut prendre en charge de dette si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de Cominar est supérieur à 60 % de la valeur comptable de ses actifs (65 % si des débetures convertibles sont en circulation). Au 31 décembre 2012, Cominar maintenait un ratio d'endettement global de 50,0 %.

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Ainsi, au 31 décembre 2012, ce ratio de couverture des intérêts se situait à 2,74 : 1, témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

Les objectifs de gestion du capital sont demeurés inchangés comparativement à la période précédente.

27) INSTRUMENTS FINANCIERS

Juste valeur

La juste valeur du placement dans une entité publique est basée sur le cours acheteur de l'instrument financier en date de fin d'exercice. La juste valeur des débentures convertibles est basée sur la cote boursière en date de fin d'exercice. La juste valeur des autres instruments financiers est estimée au moyen de techniques d'évaluation et d'hypothèses. Les montants de ces justes valeurs représentent l'estimation par Cominar du prix auquel un instrument financier pourrait être négocié sur un marché entre des parties compétentes agissant en toute liberté dans des conditions de pleine concurrence. Il s'agit d'estimations ponctuelles qui peuvent changer au cours de périodes ultérieures en raison des conditions du marché et d'autres facteurs.

La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, du crédit-relais et des emprunts bancaires correspond approximativement à la valeur comptable en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme ou du fait qu'ils portent intérêts aux taux actuels du marché.

La juste valeur des placements en obligations a été estimée en fonction des taux actuels du marché pour des obligations assortis de modalités et de durées similaires.

La juste valeur des emprunts hypothécaires a été estimée en fonction des taux actuels du marché pour des emprunts hypothécaires assortis de modalités et de durées similaires.

La juste valeur des débentures a été estimée en fonction des taux actuels du marché pour des débentures assortis de modalités et de durées similaires.

Hierarchie des justes valeurs

La hiérarchie reflète le poids relatif des données utilisées pour réaliser les évaluations des actifs et passifs financiers à leur juste valeur. Les niveaux de la hiérarchie sont les suivants :

- Niveau 1 – prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 – données autres que les prix cotés visés au Niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir les prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix);
- Niveau 3 – données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Classification

La classification des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur respective se présentent comme suit :

		31 décembre 2012		31 décembre 2011	
		Valeur	Juste	Valeur	Juste
Niveau		comptable	valeur	comptable	valeur
		\$	\$	\$	\$
ACTIFS FINANCIERS					
À la juste valeur par le biais du résultat net					
Placement dans une entité publique	1	—	—	132 223	132 223
Prêts et créances					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1	10 664	10 664	5 389	5 389
Trésorerie soumise à des restrictions	1	15 212	15 212	—	—
Détenus jusqu'à leur échéance					
Placements en obligations détenus jusqu'à échéance	2	21 509	21 431	2 061	2 131
PASSIFS FINANCIERS					
Autres passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	1 695 222	1 743 079	842 619	898 340
Déventures	2	448 530	446 648	—	—
Déventures convertibles	1	289 134	316 740	382 060	414 883
Crédit-relais	2	84 000	84 000	—	—
Emprunts bancaires	2	300 368	300 368	16 540	16 540

Gestion des risques

Les principaux risques liés aux instruments financiers de Cominar sont le risque de crédit, le risque de taux d'intérêt et le risque de liquidité. La stratégie de gestion de ces risques de Cominar est résumée ci-après.

Risque de crédit

Le risque de crédit découle du fait que les locataires peuvent éprouver des difficultés financières et ne soient pas en mesure de remplir leurs engagements.

Cominar atténue ce risque par une répartition géographique et sectorielle de son portefeuille [note 28], en étalant les échéances des baux, en diversifiant ses sources de revenus grâce à sa composition variée de locataires, en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits d'exploitation de Cominar et en procédant à une étude du crédit de tous les nouveaux locataires.

Cominar sert une vaste clientèle diversifiée, qui compte environ 5 000 clients occupant chacun une superficie moyenne de 6 600 pieds carrés. Les trois principaux clients représentent respectivement environ 7,9 %, 4,1 % et 3,9 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 11,8 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

Cominar analyse régulièrement ses débiteurs et comptabilise en réduction de ces derniers une provision pour créances douteuses pour les comptes dont il existe un risque de non recouvrement.

L'exposition maximale de Cominar au risque de crédit correspond à la valeur comptable de ses débiteurs, des placements en obligations et de la trésorerie.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque de variation de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier en raison de la variation des taux d'intérêt du marché. Cominar, en procédant à la gestion de ce risque, vise à réduire au minimum l'incidence nette des flux de trésorerie futurs. Cominar réduit son risque de taux d'intérêt en répartissant sur plusieurs années les échéances de ses emprunts et en recourant généralement à des dettes à long terme portant intérêt à taux fixe.

Les débiteurs, à l'exception des débiteurs portant intérêt mentionnés à la note 9, et les créditeurs et charges à payer ne portent pas intérêt.

Les emprunts hypothécaires ainsi que les débentures et les débentures convertibles portent intérêt à taux fixe.

Cominar est exposé aux fluctuations des taux d'intérêt principalement en raison des emprunts bancaires et du crédit-relais qui portent intérêt à taux variable.

Une hausse ou une baisse du taux d'intérêt moyen de la période de 25 points de base, avec l'hypothèse que toutes les autres variables demeuraient constantes, aurait eu un impact sur le bénéfice net de Cominar de plus ou moins 943 \$ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité constitue le risque que Cominar soit incapable de respecter ses obligations financières à l'échéance.

Cominar gère ce risque par la gestion de sa structure du capital en surveillant de près ses flux de trésorerie en cours et prévus et en se conformant à sa politique de gestion du capital [note 26].

Les flux de trésorerie (intérêts et capital) contractuels non actualisés des passifs financiers au 31 décembre 2012 se présentent comme suit :

	Note	Flux de trésorerie		
		Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	10	470 773	927 756	503 755
Débentures	11	19 145	321 238	216 920
Débentures convertibles	12	17 827	339 256	—
Crédit-relais	13	84 000	—	—
Emprunts bancaires	14	300 368	—	—
Créditeurs et charges à payer ⁽¹⁾	15	71 246	528	—

(1) Exclut les taxes à la consommation et autres passifs non financiers

28) INFORMATIONS SECTORIELLES

Les activités de Cominar englobent quatre catégories de biens immobiliers répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables. Cominar utilise le bénéfice d'exploitation net comme principal critère pour évaluer le rendement d'exploitation, à savoir les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation des immeubles de placement. La gestion des charges telles que les intérêts et les frais d'administration est centralisée et, par conséquent, ces charges n'ont pas été attribuées aux différents secteurs.

Le tableau suivant présente les informations financières relatives à nos quatre catégories de biens immobiliers :

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012	Immeubles à bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Résidentiel ⁽¹⁾	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	277 681	159 992	120 796	6 068	564 537
Bénéfice d'exploitation net	155 730	87 270	71 126	3 689	317 815
Immeubles productifs de revenu	2 830 592	1 362 246	1 049 513	52 633	5 294 984

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011	Immeubles à bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Résidentiel ⁽¹⁾	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	159 321	60 492	97 928	—	317 741
Bénéfice d'exploitation net	89 368	35 314	60 027	—	184 709
Immeubles productifs de revenu	1 261 489	479 266	775 210	—	2 515 965

(1) Le secteur résidentiel est constitué de 485 unités de logement situées dans trois immeubles commerciaux. Ce secteur provient de l'acquisition de Canmarc le 27 janvier 2012 [note 4].

29) ENGAGEMENTS

- a) Les paiements futurs annuels exigibles en vertu de baux emphytéotiques qui expirent entre 2046 et 2065, visant des terrains destinés à trois immeubles productifs de revenu dont la valeur comptable nette s'élève à 71 849 \$, s'établissent comme suit :

	Total
Exercices se terminant les 31 décembre	\$
2013	544
2014	544
2015	556
2016	562
2017	601
2018 et suivants	23 699

- b) Cominar s'est engagé à déboursier un montant de 47 273 \$ en échange de travaux à être effectués sur un immeuble en développement et des terrains détenus pour développement futur.
- c) Le 17 janvier 2013, Cominar a conclu avec une institution financière canadienne une lettre d'engagement au sujet d'un emprunt d'un montant d'environ 41 400 \$. Cet emprunt hypothécaire sera d'une durée de 10 ans, portera intérêt au taux annuel qui sera confirmé trois jours avant son déboursement et sera garanti par des hypothèques grevant 12 immeubles situés à Montréal et dans la région métropolitaine de Québec. Le FPI a l'intention d'affecter les sommes empruntées aux termes de cet emprunt au remboursement de l'encours de sa facilité de crédit.
- d) Le 24 janvier 2013, Cominar a conclu avec une institution financière canadienne une lettre d'engagement portant sur le renouvellement d'un emprunt hypothécaire existant d'un montant d'environ 21 000 \$ (y compris une augmentation d'environ 12 200 \$ de la somme empruntée) relativement à un immeuble situé à Shawinigan, au Québec. Cet emprunt hypothécaire sera d'une durée de 10 ans et portera intérêt au taux annuel qui sera confirmé trois jours avant son déboursement. Le FPI a

l'intention d'affecter les sommes supplémentaires empruntées aux termes de cet emprunt au remboursement de l'encours de sa facilité de crédit.

Cominar n'a aucun autre engagement contractuel important autre que ceux découlant de la dette à long terme ainsi que des paiements exigibles en vertu de baux emphytéotiques pour des terrains destinés à des immeubles productifs de revenu.

30) ÉVENTUALITÉS

Le 18 juillet 2012, Cominar a reçu de la ville de Laval un avis de cotisation foncière d'un montant global d'environ 1 300 \$ relativement aux droits de mutation liés à la cession du Centre Laval en janvier 2010, avant le premier appel public à l'épargne de Canmarc. Selon son évaluation préliminaire, Cominar estime qu'aucuns droits de mutation ne s'appliquent dans le cadre de cette opération, et il a l'intention de contester les avis de cotisation reçus. De plus, selon son évaluation, Cominar est d'avis que le droit de réclamation de la ville est éteint. Au cas où des droits de mutation étaient payables en conséquence de l'opération susmentionnée, Homburg Investissement Inc. (« **HII** ») a convenu d'indemniser et de libérer entièrement Cominar à l'égard des droits de mutation immobilière, des intérêts et des pénalités liés à l'opération susmentionnée. Le 9 septembre 2011, HII a demandé à être placée sous la protection de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (Canada) (« **LACC** »). Dans le cadre de cette demande, Cominar a déposé diverses preuves de réclamations éventuelles à l'encontre de HII. Ces réclamations sont garanties par un gage consenti par HII.

De l'avis de la direction, le règlement de l'éventualité susmentionnée n'aura pas d'incidence importante sur les états financiers de Cominar.

31) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 31 janvier 2013, Cominar a acquis un portefeuille de 18 immeubles industriels situés principalement sur la Rive-Sud de Montréal et de 1 immeuble de bureaux situé à Montréal, moyennant un prix d'achat de 149 800 \$, sous réserve de certains ajustements à la clôture. Les immeubles du portefeuille représentent une superficie locative globale d'environ 1,8 million de pieds carrés, soit environ 1,7 million de pieds carrés pour les immeubles industriels et environ 0,1 million de pieds carrés pour l'immeuble de bureaux. Dans le cadre de l'opération, Cominar a également acquis un terrain vacant de 173 569 pieds carrés situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au coût de 1 400 \$. Le portefeuille a un taux d'occupation de 97,2 %.

Le 5 février 2013, Cominar a procédé à une réouverture du placement de série 2 en émettant 100 000 \$ de débentures non garanties portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019.

Obligations et recouvrements potentiels relativement au Holman Grand Hotel et autres passifs de Canmarc

Cominar, par l'acquisition de Canmarc, est l'ultime actionnaire de Dyne Holdings Limited (« **Dyne** »). Dyne est propriétaire du terrain sur lequel le Holman Grand Hotel (l'« **Hôtel** »), situé à Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, a été construit (le « **Terrain** »). HII a acquis l'Hôtel auprès de Dyne aux termes d'une convention intervenue en date d'avril 2010, et a acquis des droits de locataire sur le Terrain aux termes d'un bail foncier intervenu entre Dyne et HII en mai 2010 (le « **Bail Foncier** »).

En novembre 2008, Dyne a contracté auprès du Prince Edward Island Century 2000 Fund Inc. (le « **Fonds Century** ») un emprunt garanti pour le financement de la construction de l'Hôtel (l'« **Emprunt** »). L'Emprunt est garanti par une hypothèque grevant le Terrain et ayant été consentie en faveur du Fonds Century. HII a garanti le paiement de l'Emprunt en septembre 2009 puis l'a pris en charge en avril 2010 au moment où Dyne lui a transféré la propriété de l'Hôtel dans le cadre du premier appel public à l'épargne ultérieur de Canmarc. À ce moment-là, une somme d'environ 3 700 \$ avait été prélevée sur l'Emprunt. Dyne a toutefois conservé la responsabilité de l'Emprunt et a été indemnisée par HII à cet égard. En outre, HII s'est engagée à faire tous les efforts possibles pour aider Dyne à obtenir de la part du Fonds Century une libération de ses obligations.

Le 9 septembre 2011, HII a demandé à être placée sous la protection de la LACC. À la fin de novembre 2011, Dyne a reçu du Fonds Century un avis écrit selon lequel elle était en défaut aux termes de l'Emprunt. Aucune procédure d'exécution formelle n'a été engagée aux termes de l'Emprunt. Dans le cadre de la restructuration de HII, le Bail Foncier a été rejeté et résilié le 30 novembre 2012, et le Holman Grand Hotel a été rétrocédé à Dyne. Le Holman Grand Hotel est actuellement fermé.

Outre l'Emprunt, des privilèges relatifs à la construction de l'Hôtel par HII avaient été inscrits à l'encontre de l'intérêt franc de Dyne dans le Terrain. Les dettes fournisseurs de HII liées à la construction prétendument garanties par un privilège grevant l'intérêt franc de Dyne dans le Terrain totalisent actuellement environ 4 100 \$.

Pour donner suite aux événements décrits ci-dessus, Dyne a tenu compte du montant à payer au titre de l'emprunt hypothécaire de 14 700 \$, du montant de 4 100 \$ inscrit au titre des privilèges en cours et des intérêts non payés de 200 \$ comptabilisés dans les créditeurs et autres passifs, ainsi que du montant correspondant à recevoir de HII de 19 000 \$, dans son bilan, établi au 27 janvier 2012.

La direction a étudié les conséquences que pourraient avoir les événements et les obligations susmentionnés et a conclu que la somme à recevoir de HII avait subi une perte de valeur partielle compte tenu de la situation financière actuelle de cette dernière. La Société a inscrit une perte de valeur de 9 200 \$ dans la répartition du prix d'acquisition de Canmarc.

Dans le cadre de la restructuration de HII aux termes de la LACC, Cominar a déposé diverses preuves de réclamation à l'encontre de HII. En date du 5 février 2013, Cominar et HII ont conclu un protocole d'entente portant, notamment, sur le règlement de ces preuves de réclamation (à l'exception de la réclamation d'indemnisation relative aux droits de mutation dont il est question à la note 30, qui devrait être retirée une fois obtenue la confirmation que le droit de réclamation de la ville est éteint). Aux termes de ce règlement, Cominar a reçu, notamment, un paiement en espèces d'environ 6 260 \$ en règlement de diverses réclamations garanties faites contre HII. HII a également convenu de vendre à Cominar un terrain vacant d'environ 508 780 pieds carrés à Calgary, qui comprend un parc de stationnement couvert d'environ 347 places, et qui est adjacent au complexe Centron Park, lequel est la propriété de Cominar, en contrepartie d'une somme de 20 500 \$. La vente du terrain vacant à Calgary demeure assujettie aux conditions de clôture usuelles pour des opérations de cette nature. Rien ne garantit que la vente sera réalisée.

INFORMATIONS CORPORATIVES

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Robert Després, O.C., G.O.Q. ⁽¹⁾⁽³⁾

Président du conseil des fiduciaires
Fonds de placement immobilier Cominar
Administrateur de sociétés

Michel Dallaire, ing.

Président et chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Première vice-présidente Québec et Ontario
Bell Alliant Communications régionales

Me Gérard Coulombe, c.r. ⁽²⁾⁽³⁾

Associé principal
Lavery, de Billy

Alain Dallaire

Vice-président exécutif, exploitation – Bureaux et industriel

Alban D'Amours ⁽¹⁾⁽²⁾

Administrateur de sociétés

Pierre Gingras ⁽⁴⁾

Président, Placements Moras Inc.

Ghislaine Laberge ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

Me Michel Paquet, LL .L.

Vice-président exécutif senior et secrétaire
Fonds de placement immobilier Cominar

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de rémunération

(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance

(4) Membre du comité d'investissement

PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Michel Dallaire, ing.

Président et chef de la direction

Sylvain Cossette, B.C.L.

Vice-président exécutif et chef de l'exploitation

Michel Berthelot, CPA, CA

Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

Me Michel Paquet, LL .L.

Vice-président exécutif senior et secrétaire

Michel Ouellette, É.A.

Vice-président exécutif, acquisitions et développement

Alain Dallaire

Vice-président exécutif, exploitation – Bureaux et industriel

Todd Bechard, CMA, CFA

Vice-président exécutif, Provinces atlantiques

Guy Charron, CPA, CA

Vice-président exécutif, exploitation – commerce de détail

INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

455, rue du Marais
Québec (Québec) Canada G1M 3A2
Tél. : 418 681-8151
Téléc. : 418 681-2946
Sans frais : 1 866 COMINAR
Courriel : info@cominar.com
Site Web : www.cominar.com

INSCRIPTION EN BOURSE

Les parts et débentures convertibles du Fonds de placement immobilier Cominar sont inscrites à la Bourse de Toronto sous les symboles CUF.UN, CUF.DB.C, CUF.DB.D et CUF.DB.E.

AGENT DE TRANSFERT

Société de fiducie Computershare du Canada
1500, rue University, bureau 700
Montréal (Québec) Canada H3A 3S8

Tél. : 514 982-7555
Téléc. : 514 982-7850
Sans frais : 1 800 564-6253
Courriel : service@computershare.com

TAXATION DES DISTRIBUTIONS

En 2012, 90,34 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient différées d'impôt.

CONSEILLERS JURIDIQUES

Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l.

VÉRIFICATEURS

PricewaterhouseCoopers s.r.l./S.E.N.C.R.L.

ASSEMBLÉE ANNUELLE DES PORTEURS DE PARTS

Le 15 mai 2013
11 h 00 a.m. (HAE)
Hôtel Palace Royal
775, avenue Honoré-Mercier
Québec (Québec)

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Le Fonds de placement immobilier Cominar offre à ses porteurs de parts l'opportunité de participer à son régime de réinvestissement des distributions. Le régime permet aux participants de réinvestir leurs distributions mensuelles pour acquérir des parts additionnelles de Cominar. De plus, les participants inscrits au régime auront le droit de recevoir une distribution additionnelle, versée en parts supplémentaires, d'une valeur égale à 5 % des distributions réinvesties.

Pour de plus amples informations sur le régime, consultez la section « Régime de réinvestissement » de notre site Internet à www.cominar.com ou contactez-nous par courriel à info@cominar.com ou contactez l'agent du régime : Société de fiducie Computershare du Canada, 1500, rue University, bureau 700, Montréal (Québec) Canada, H3A 3S8.

Tél. : 514 982-7555
Téléc. : 514 982-7580
Sans frais : 1 800 564-6253
Courriel : service@computershare.com

