

Rapport intermédiaire

Trimestre terminé le 30 juin 2020
Non audités



Table des matières

| | |
|-----------|--|
| 3 | Rapport de gestion intermédiaire |
| 5 | Faits saillants du deuxième trimestre terminé le 30 juin 2020 |
| 6 | Événements postérieurs à la date du bilan |
| 6 | Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives |
| 7 | Mesures financières non définies par les IFRS |
| 9 | Faits saillants financiers et opérationnels |
| 10 | Information trimestrielle choisie |
| 11 | Aperçu général de l'entreprise |
| 12 | Nos objectifs et notre stratégie |
| 13 | Aperçu du deuxième trimestre de 2020 |
| 13 | COVID-19 - Analyse des impacts et risques |
| 20 | Rapprochements selon la quote-part de Cominar |
| 23 | Analyse de la performance |
| 24 | Résultats d'exploitation |
| 36 | Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés |
| 40 | Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés |
| 40 | Distributions |
| 41 | Liquidités et sources de financement |
| 47 | Portefeuille immobilier |
| 47 | Acquisitions, investissements et dispositions |
| 50 | Opérations immobilières |
| 53 | Parts émises et en circulation |
| 54 | Contrôle et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière |
| 54 | Principales conventions et estimations comptables |
| 56 | Risques et incertitudes |
| 57 | États Financiers Intermédiaires Consolidés Résumés |
| 62 | Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés |
| 77 | Informations corporatives |
| 78 | Informations aux porteurs de parts |

Rapport de gestion intermédiaire

Le rapport de gestion intermédiaire 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 le trimestre terminé le 30 juin 2020, par rapport au trimestre correspondant de 2019, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 5 août 2020, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes inclus dans ce document ainsi qu'avec les états financiers consolidés, les notes afférentes et le rapport de gestion figurant dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

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 intermédiaires consolidés résumés préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

Mode de présentation

Certaines informations financières contenues dans ce rapport de gestion intermédiaire présentent les bilans consolidés et les états intermédiaires consolidés du résultat global, incluant la quote-part détenue par Cominar dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, désignées dans ce rapport comme la « Quote-part Cominar », ce qui correspond à des mesures non définies par les IFRS. La direction croit que de présenter des résultats opérationnels et financiers de Cominar en incluant sa quote-part dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, fournit de l'information plus utile aux investisseurs présents et futurs afin de les assister dans la compréhension des performances financières de Cominar. Le lecteur est invité à se référer à la section Rapprochements selon la quote-part de Cominar afin de consulter les rapprochements entre les états financiers intermédiaires consolidés résumés établis selon les IFRS et les informations financières, y compris sa quote-part dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, figurant dans le présent rapport de gestion.

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2019, 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 intermédiaire.

Message aux porteurs de parts

Il va sans dire que la pandémie de COVID-19 a entraîné une souffrance, des pertes et des tragédies humaines sans précédent à l'échelle planétaire, y compris dans nos collectivités et nos familles. Bien entendu, nos pensées accompagnent toutes les personnes touchées par la pandémie, mais nous tenons à exprimer une reconnaissance particulière aux professionnels de la santé, aux premiers répondants et aux autres intervenants qui se sont mis à risque chaque jour pour sauver des vies et nous aider à gagner cette bataille. Nos efforts individuels et collectifs commencent à porter leurs fruits, et nous devons poursuivre sur cette lancée.

Nous tenons également à remercier chaleureusement tous nos employés qui, sur le terrain, ont assuré les services essentiels et la gestion de nos immeubles.

Malheureusement, il va également sans dire que la pandémie de COVID-19 a beaucoup nui à nos résultats financiers du trimestre. Étant donné le confinement et les autres mesures draconiennes adoptées pour notre bien-être, l'économie était loin de tourner à plein régime. Il a donc fallu s'adapter rapidement à la situation en collaborant étroitement avec nos parties prenantes et prêter une attention particulière à la dimension humaine de la crise. Nous avons déployé des efforts soutenus pour analyser l'incidence de la crise sur nos activités et pour mieux servir nos clients en restant en communication constante avec eux. Forts de notre approche rigoureuse et proactive de la gestion financière, sommes convaincus que nous réussirons à traverser la crise et l'incertitude qui persiste.

Il ne fait aucun doute que la capacité de nos clients à traverser la crise est primordiale. En plus de soutenir nos clients au cas par cas au moyen d'ententes de report de loyer, nous leur venons en aide en participant au programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC »). Avec l'apport des gouvernements fédéral et provincial, ce programme aide les petites entreprises admissibles en leur fournissant une subvention au loyer de 75 %, pour le trimestre. Nous remercions aussi le gouvernement provincial pour sa participation additionnelle de 12,5 % au bénéfice des propriétaires pour la même période. Selon notre estimation, 14 % de nos locataires pourraient être admissibles à l'AUCLC, qui a été prolongé pour les mois de juillet et août 2020 par le gouvernement fédéral. Nous sommes par ailleurs en communication constante avec nos plus grands locataires pour nous assurer de répondre à leurs besoins et pour percevoir les loyers. Après une réouverture graduelle des entreprises, notamment nos centres commerciaux et nos immeubles de bureaux, nous avons travaillé en étroite collaboration avec nos locataires pour promouvoir la sécurité et le bien-être de leurs clients et de leurs employés, ainsi que les nôtres, dans le respect des directives fédérales et provinciales.

En dépit des fermetures des entreprises et des centres commerciaux, nous devrions recevoir 90 % du total des loyers facturés pour le trimestre écoulé, dont 75 % ont déjà été reçus, 9 % sont à recevoir de l'aide gouvernementale et les 6 % qui restent sont à recevoir des locataires avec qui une entente a été conclue ou négociée. De la tranche de 10 % qui reste, 6 % correspondent aux réductions de loyers accordées et 4 % font encore l'objet de discussions ou sont simplement dus par les locataires. Notre taux d'occupation commis global demeure élevé, s'établissant à 93,9 %, à la faveur d'une clientèle diversifiée et d'entités gouvernementales.

Par suite du confinement décrété par les autorités provinciales, y compris la fermeture des centres commerciaux, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a diminué de 14,8 % pour le trimestre comparativement à la période correspondante de 2019. Nous avons affiché une hausse de 0,4 % dans le secteur bureau, une diminution de 41,8 % dans le secteur commercial et un repli de 1,3 % dans le secteur industriel. Le marché industriel montréalais demeure très favorable et nous prévoyons une bonne reprise de notre portefeuille industriel pour les trimestres à venir.

Nous avons également constaté pour le trimestre une baisse de 330,6 millions de dollars (ou 4,9 % sur une base globale) de la juste valeur de nos immeubles, laquelle est attribuable en bonne partie au repli de 252 millions de dollars du secteur commercial (11 % de notre portefeuille commercial). Plus précisément, une tranche de 165 millions de dollars de la diminution a trait aux centres commerciaux,

ce qui témoigne des lourdes conséquences qu'ont eues la COVID-19 et l'état général du commerce de détail sur la valeur de ces immeubles. Cette perte de valeur explique notre recours accru à l'effet de levier, qui a été porté à 54,5 %. Nous sommes conscients des défis à venir dans le secteur du commerce de détail, mais nous demeurons optimistes en ce qui concerne les services essentiels, les détaillants d'articles de nature générale et les autres segments du commerce de détail qui font preuve d'une grande résilience. À notre avis, c'est là que réside l'avenir du secteur. En outre, nous croyons que le recul du nombre de locataires appartenant à l'industrie de la mode se révélera favorable à l'évolution de cette catégorie d'actifs.

Lorsqu'on exclut les créances irrécouvrables, les autres impacts estimatifs de la COVID-19 et les frais d'intérêt accélérés, la performance de Cominar pour le trimestre écoulé a été essentiellement en ligne avec nos budgets, ce qui est attribuable notamment aux efforts et aux initiatives des récents trimestres.

Au cours du dernier trimestre, nous avons poursuivi nos initiatives proactives visant à renforcer notre situation financière et à accroître nos liquidités. Par exemple, nous avons émis des débetures non garanties de 150 millions de dollars et contracté une facilité de crédit garantie de 120 millions de dollars. Au 30 juin 2020, les liquidités de Cominar s'élevaient à 434 millions de dollars, lesquelles se composaient de fonds en caisse de 34 millions de dollars et d'un montant disponible de 400 millions de dollars sur sa facilité de crédit non garantie du même montant. Toujours au cours du trimestre, Cominar a remboursé par anticipation une tranche de 300 millions de dollars des débetures non garanties échéant en juillet 2020.

Pour maintenir notre souplesse financière, résister à la volatilité associée à la pandémie et à l'incertitude qui persiste ainsi que pour investir dans nos immeubles et projets de développement, nous avons décidé de réduire notre distribution. Elle passera de 0,72 \$ par part sur une base annuelle (0,06 \$ par part par mois) à 0,36 \$ par part sur une base annuelle (0,03 \$ par part par mois).

Nos employés sont également au cœur de nos préoccupations. Nous avons mis de l'avant leur santé, leur sécurité et leur bien-être, tout en tenant compte de la nécessité de gérer la taille des effectifs de façon proactive. Ainsi, nous avons dû faire bon nombre de mises à pied temporaires et certaines permanentes, des employés ayant été réembauchés lors de la réouverture de l'économie vers la fin du trimestre. À la lumière des événements récents à l'échelle locale et internationale, nous avons aussi renouvelé notre engagement à promouvoir un environnement de travail diversifié où le racisme, la discrimination et le harcèlement n'ont pas leur place.

#cavabienaller



René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires



Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

Le 5 août 2020

Faits saillants

Trimestre terminé le 30 juin 2020

COVID-19 Date clés (Québec)

| | |
|---------------------------|---|
| 14 mars 2020 | Déclaration de pandémie de COVID-19 au Québec |
| 22 mars 2020 | Fermeture de centres commerciaux au Québec |
| 4 mai 2020 | Ouverture de magasins avec une porte extérieure et ouverture de chantiers |
| 1 ^{er} juin 2020 | Ouverture de centres commerciaux à l'extérieur de Montréal |
| 19 juin 2020 | Ouverture de centres commerciaux à Montréal |

Faits saillants financiers

Réduction du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable^{1,2}

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020: (5,7) %

(14,8 %)

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

12,7 %

Taux d'occupation commis constant

de 93,9 % à

93,9 %

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

(321) M \$

Augmentation de l'endettement^{1,2}

de 51,4 % à

54,5 %

Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajusté^{1,2}

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020: 124,1 %

150,0 %

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

² Le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 16 juillet 2020, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part.

Le 5 août 2020, Cominar a diminué la distribution mensuelle de 0.06 \$ par part à 0.03\$ par part, à compter de la distribution du mois d'août 2020 payable en septembre 2020.

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. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et reposent sur des hypothèses. Ces déclarations prospectives reflètent nos intentions, projets, attentes et prévisions concernant notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre performance et nos projets et occasions d'affaires futurs. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent par l'emploi des mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » ou par des énoncés selon lesquels certains actions, événements ou résultats « pourraient » se produire ou être accomplis ainsi que par l'emploi d'expression similaires et de leurs variantes et du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visant à dénoter des déclarations prospectives qui se rapportent à Cominar.

Cominar est assujetti à des risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels du FPI diffèrent sensiblement des résultats exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives comprennent, sans toutefois s'y limiter, les maladies et épidémies, l'accès au capital et au financement par emprunt, les effets de la conjoncture économique et commerciale générale, les risques associés à la propriété des biens immobiliers, notamment les changements climatiques, la concurrence dans le secteur, l'inflation, les fluctuations des devises et des taux d'intérêt, les risques associés à l'acquisition, à l'aliénation ou à l'aménagement futurs de biens immobiliers, au recrutement et au maintien en poste d'employés et de dirigeants, aux modifications législatives ou réglementaires, à la conformité aux lois et règlements environnementaux, à l'augmentation des frais d'entretien et d'exploitation, aux limites de nos activités, aux pertes générales non assurées, aux conflits d'intérêts potentiels, aux menaces en matière de sécurité et au recours aux technologies et au cybersécurité connexes

Les déclarations prospectives ne garantissent pas le rendement futur et comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que nos résultats ou notre rendement réels diffèrent considérablement des perspectives, des résultats ou du rendement futur sous-entendus dans ces déclarations.

Nous informons nos lecteurs que la liste susmentionnée de facteurs 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. Sauf indication contraire, toutes les déclarations prospectives ne sont valables qu'en date du présent rapport de gestion intermédiaire. Nous n'assumons aucune obligation de mettre à jour les déclarations prospectives susmentionnées, sauf tel que requis par les lois applicables.

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion intermédiaire, ainsi qu'à la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle 2019 de Cominar.

Mesures financières non définies par les IFRS

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar sont préparés conformément aux IFRS. Cependant, nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion intermédiaire, au sujet de certaines mesures non définies par les IFRS et autres indicateurs de performance, 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. Ces mesures, en plus des raisons pourquoi la direction croit que ces mesures sont utiles aux investisseurs, sont décrites ci-dessous. Vous pourrez trouver le rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS dans les sections traitant de chacune de ces mesures.

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

Indicateurs de performance non définis par les IFRS

- Quote-part Cominar** : Cominar comptabilise les participations dans des coentreprises et des entreprises associées en tant que participations selon la mise en équivalence conformément aux IFRS. La quote-part de Cominar est une mesure non définie par les IFRS qui ajuste les états financiers de Cominar afin de refléter les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence et la quote-part du résultat net des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence sur une base consolidée proportionnellement à la participation de Cominar dans ces coentreprises. Cominar estime que cette mesure est importante pour les investisseurs, car elle cadre avec la manière dont Cominar examine et évalue les performances opérationnelles de l'ensemble de son portefeuille. Dans le présent rapport de gestion intermédiaire, les soldes correspondant à la quote-part de Cominar ont été rapprochés des mesures IFRS correspondantes;
- Bénéfice d'exploitation net** : le bénéfice d'exploitation net est une mesure présentée dans l'état consolidé du résultat global dans les états financiers consolidés de Cominar, qui est calculé en prenant les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation immobilières telles que les services publics, les réparations et l'entretien et les impôts fonciers. Le bénéfice d'exploitation net ne comprend pas les frais d'intérêts ni les autres frais qui ne sont pas propres à l'exploitation quotidienne des immeubles de Cominar. Cominar considère le bénéfice d'exploitation net comme une mesure utile pour évaluer le rendement d'exploitation de ses biens immobiliers;
- Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable** : le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure non définie par les IFRS qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille comparable, c'est-à-dire, la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de gérer ses coûts, et de générer de la croissance organique. Le bénéfice net du portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2018, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2019 et en 2020, ainsi que des revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux qui est non monétaire et qui, en l'excluant, permettra à cette mesure de présenter l'impact des loyers réellement facturés par Cominar;
- Fonds provenant de l'exploitation** : les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure non définie par les IFRS qui représente une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise et sont calculés conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou une disposition d'immeubles. Cominar est d'avis que le bénéfice net ne fournit pas nécessairement une mesure complète de la performance opérationnelle récurrente de Cominar, car le bénéfice net comprend des éléments tels que les variations de la juste valeur des immeubles de placement qui peuvent ne pas être représentatifs du rendement récurrent. Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation comme une mesure clé de la performance opérationnelle car elle ajuste le bénéfice net pour les éléments non récurrents, y compris le gain (la perte) sur la vente d'actifs immobiliers ainsi que les éléments hors trésorerie tels que les ajustements de la juste valeur sur les immeubles de placement et Cominar lie les incitatifs aux employés à cette mesure;
- Fonds provenant de l'exploitation ajustés** : les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure non définie par les IFRS qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme une mesure utile de calcul des bénéfices récurrents et considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour déterminer le niveau approprié de distributions;
- Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés** : les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure non définie par les IFRS qui est dérivée des flux de trésoreries provenant des activités d'exploitation (conformément aux IFRS) et sont calculés par Cominar conformément à la définition de REALpac et présentent une mesure utile dans le domaine immobilier pour évaluer la capacité de Cominar à générer des flux monétaires stables;

- **Ratio d'endettement** : le ratio d'endettement est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour évaluer l'équilibre financier, essentiel au fonctionnement prudent d'une organisation. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des débetures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisés par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie. La convention de fiducie de Cominar limite son endettement à un maximum de 65 % du total de son actif;
- **Ratio dette sur le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (« BAIIA »)** : le ratio dette sur le BAIIA est une mesure non définie par les IFRS qui est utilisée fréquemment dans le domaine de l'immobilier et est utilisée par Cominar pour mesurer la capacité de Cominar à rembourser ses dettes. Cominar définit le BAIIA comme étant le bénéfice d'exploitation net, moins les frais d'administration du Fonds ajustés et la comptabilisation linéaire des baux;
- **Ratio de couverture des intérêts** : le ratio de couverture des intérêts est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation et est calculé en utilisant le bénéfice d'exploitation net moins les frais du Fonds ajustés, divisé par la charge financière ajustée;

Autres indicateurs de performance

- **Taux d'occupation commis** : le taux d'occupation commis est une mesure utilisée par Cominar pour donner un aperçu de la santé économique à venir des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles en prenant la superficie locative occupée par les clients à laquelle on ajoute la superficie locative des baux signés mais qui n'ont pas encore débuté, divisée par la superficie du portefeuille immobilier excluant les superficies actuellement en redéveloppement;
- **Taux d'occupation physique** : le taux d'occupation physique est une mesure utilisée par Cominar pour donner un aperçu de la santé économique actuelle des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles en prenant la superficie locative occupée par les clients, divisée par la superficie du portefeuille immobilier;
- **Taux de rétention** : le taux de rétention est une mesure utilisée par Cominar pour évaluer la satisfaction de la clientèle ainsi que sa loyauté;
- **Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés** : la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est une mesure utilisée par Cominar qui permet d'évaluer sa croissance interne et sa capacité d'augmenter ses revenus locatifs;

Vous trouverez les rapprochements avec les mesures conformes aux IFRS et autres informations pertinentes relatives à ces indicateurs de performance dans les sections appropriées de ce rapport de gestion intermédiaire.

Faits saillants financiers et opérationnels

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre ² | | | Cumulatif (six mois) ³ | | | Page |
|---|------------------------|---------|---------|-----------------------------------|-----------|---------|------|
| | 2020 | 2019 | Δ % | 2020 | 2019 | Δ % | |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | | |
| Performance financière | | | | | | | |
| Produits d'exploitation – États financiers | 160 550 | 176 627 | (9,1) | 332 659 | 358 571 | (7,2) | 24 |
| Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹ | 164 829 | 180 946 | (8,9) | 341 340 | 367 190 | (7,0) | 24 |
| Bénéfice d'exploitation net – États financiers | 72 590 | 88 983 | (18,4) | 158 315 | 175 668 | (9,9) | 25 |
| Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹ | 75 077 | 91 468 | (17,9) | 163 358 | 180 546 | (9,5) | 25 |
| Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹ | 75 358 | 88 473 | (14,8) | 162 821 | 172 606 | (5,7) | 25 |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – États financiers | (320 631) | 8 291 | NS | (319 423) | 8 070 | NS | 32 |
| Bénéfice net (perte nette) | (318 119) | 51 474 | (718,0) | (273 145) | 95 783 | (385,2) | 35 |
| Bénéfice net rajusté | 35 714 | 50 250 | (28,9) | 84 249 | 97 162 | (13,3) | 36 |
| Fonds provenant de l'exploitation ¹ | 34 217 | 47 273 | (27,6) | 79 258 | 94 160 | (15,8) | 36 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹ | 21 117 | 33 441 | (36,9) | 53 898 | 66 968 | (19,5) | 36 |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers | 25 076 | 14 126 | 77,5 | 41 519 | 37 577 | 10,5 | 40 |
| Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ¹ | (6 046) | 40 497 | (114,9) | 23 091 | 78 303 | (70,5) | 40 |
| Distributions | 32 840 | 32 768 | 0,2 | 65 667 | 65 526 | 0,2 | 40 |
| Actif total | | | | 6 543 229 | 6 507 098 | 0,6 | 20 |
| Performance financière par part | | | | | | | |
| Bénéfice net (perte nette) (de base et dilué) | (1,74) | 0,28 | (721,4) | (1,50) | 0,53 | (383,0) | 35 |
| Bénéfice net rajusté (dilué) ¹ | 0,20 | 0,28 | (28,6) | 0,46 | 0,53 | (13,2) | 36 |
| Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{1,4} | 0,19 | 0,26 | (26,9) | 0,43 | 0,52 | (17,3) | 36 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,4} | 0,12 | 0,18 | (33,3) | 0,29 | 0,37 | (21,6) | 36 |
| Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,4} | (0,03) | 0,22 | (113,6) | 0,13 | 0,43 | (69,8) | 40 |
| Distributions | 0,18 | 0,18 | – | 0,36 | 0,36 | – | 40 |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ^{1,4} | (600,0) % | 81,8 % | (833,5) | 276,9 % | 83,7 % | 230,8 | 40 |
| Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{1,4} | 150,0 % | 100,0 % | 50,0 | 124,1 % | 97,3 % | 27,5 | 36 |
| Financement | | | | | | | |
| Ratio d'endettement ^{1,5} | | | | 54,5 % | 54,2 % | | 45 |
| Ratio Dette/BAIIA ¹ | | | | 11,0 x | 10,4 x | | 46 |
| Ratio de couverture des intérêts ^{1,6} | | | | 2,31 : 1 | 2,33:1 | | 46 |
| Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale | | | | 3,89 % | 4,18 % | | 41 |
| Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années) | | | | 4,1 | 3,6 | | 41 |
| Ratio de la dette non garantie sur la dette ⁷ | | | | 32,7 % | 48,0 % | | 46 |
| Immeubles productifs de revenus non grevés | | | | 2 008 662 | 2 535 943 | | 46 |
| Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ⁸ | | | | 1,77 : 1 | 1,50 : 1 | | 46 |
| Information opérationnelle | | | | | | | |
| Nombre d'immeubles de placement | | | | 315 | 334 | | 47 |
| Superficie locative (en milliers de pieds carrés) | | | | 35 887 | 36 641 | | 47 |
| Taux d'occupation commis | | | | 93,9 % | 93,9 % | | 50 |
| Taux d'occupation physique | | | | 90,4 % | 89,9 % | | 50 |
| Taux de rétention | | | | 51,7 % | 57,9 % | | 51 |
| Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés | | | | 12,7 % | 2,8 % | | 51 |
| Activités de développement | | | | | | | |
| Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹ | | | | 51 110 | 52 782 | | 20 |

¹ Se référer à la section « Mesures financière non définies par les IFRS ».

² Le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4 (inclut des frais de restructuration de 3,9 millions de dollars pour le trimestre terminé le 30 juin 2019).

³ En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de six mois terminée le 30 juin 2020 comprend un montant de 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance (une indemnité de cessation d'emploi de 1,0 million de dollars payée à la suite du départ d'un cadre supérieur pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2019).

⁴ Pleinement dilué.

⁵ Total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débetures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisé par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

⁶ Le bénéfice d'exploitation net moins les frais d'administration du Fonds ajustés, divisé par la charge financière.

⁷ Les dettes non garanties divisées par la dette totale.

⁸ Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie.

Information trimestrielle choisie

| Trimestres terminés les | Jun 2020 ² | Mars 2020 ³ | Déc. 2019 ⁴ | Sept. 2019 ⁵ | Jun 2019 ⁶ | Mar. 2019 ⁷ | Déc. 2018 | Sept. 2018 |
|--|--------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|---------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Performance financière | | | | | | | | |
| Produits d'exploitation – États financiers | 160 550 | 172 109 | 173 931 | 171 539 | 176 627 | 181 944 | 176 073 | 172 665 |
| Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹ | 164 829 | 176 511 | 178 161 | 175 884 | 180 946 | 186 244 | 180 116 | 176 820 |
| Bénéfice d'exploitation net – États financiers | 72 590 | 85 725 | 91 216 | 91 438 | 88 983 | 86 685 | 91 128 | 90 977 |
| Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹ | 75 077 | 88 281 | 93 695 | 93 914 | 91 468 | 89 078 | 93 526 | 93 548 |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – États financiers | (320 631) | 1 208 | 270 964 | (2 559) | 8 291 | (221) | (276 160) | 13 393 |
| Dépréciation du goodwill – États financiers | (15 721) | – | – | – | – | – | (120 389) | – |
| Bénéfice net (perte nette) | (318 119) | 44 974 | 319 265 | 47 456 | 51 474 | 44 309 | (353 353) | 64 649 |
| Bénéfice net ajusté | 35 714 | 48 535 | 53 423 | 51 688 | 50 250 | 46 912 | 50 684 | 51 850 |
| Fonds provenant de l'exploitation ¹ | 34 217 | 45 041 | 49 165 | 51 802 | 47 273 | 46 887 | 50 883 | 52 733 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹ | 21 117 | 32 781 | 35 622 | 38 370 | 33 441 | 33 527 | 39 047 | 41 249 |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers | 25 076 | 16 443 | 79 712 | 74 579 | 14 126 | 23 451 | 74 118 | 88 049 |
| Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ¹ | (6 046) | 29 137 | 29 490 | 36 599 | 40 497 | 37 806 | 38 372 | 41 453 |
| Distributions | 32 840 | 32 827 | 32 773 | 32 769 | 32 768 | 32 758 | 32 749 | 32 749 |
| Par part | | | | | | | | |
| Bénéfice net (perte nette) (de base) | (1,74) | 0,25 | 1,75 | 0,26 | 0,28 | 0,24 | (1,94) | 0,36 |
| Bénéfice net (perte nette) (dilué) | (1,74) | 0,25 | 1,75 | 0,26 | 0,28 | 0,24 | (1,94) | 0,35 |
| Bénéfice net ajusté (dilué) ¹ | 0,20 | 0,27 | 0,29 | 0,28 | 0,28 | 0,26 | 0,28 | 0,28 |
| Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{1,8} | 0,19 | 0,25 | 0,27 | 0,28 | 0,26 | 0,26 | 0,28 | 0,29 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,8} | 0,12 | 0,18 | 0,20 | 0,21 | 0,18 | 0,18 | 0,21 | 0,23 |
| Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,8} | (0,03) | 0,16 | 0,16 | 0,20 | 0,22 | 0,21 | 0,21 | 0,23 |
| Distributions | 0,18 | 0,18 | 0,18 | 0,18 | 0,18 | 0,18 | 0,18 | 0,18 |

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

² Comprend l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4.

³ Comprend un montant de 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.

⁴ Comprend un montant de 5,2 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.

⁵ Comprend un montant reçu de 1,0 million de dollars provenant du règlement approuvé par la cour entre Target Canada et ses créanciers, des coûts de rachat des débetures de 1,1 million de dollars et 0,9 million de dollars de frais de restructuration.

⁶ Inclut 3,9 millions de dollars de frais de restructuration.

⁷ Inclut une allocation de départ de 1,0 million de dollars versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant.

⁸ Pleinement dilué.

Aperçu général de l'entreprise

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec. Au 30 juin 2020, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 315 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, dont 196 étaient situés dans la région de Montréal, 100 dans la région de Québec et 19 dans la région d'Ottawa. Le portefeuille de Cominar comptait environ 11,1 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,5 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,4 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 35,9 millions de pieds carrés.

Cominar met l'accent sur la croissance du bénéfice d'exploitation net, sur la valeur de l'actif net et sur l'exploitation, lorsque cela est viable sur le plan économique, des occasions d'agrandissement ou de redéveloppement qui lui offrent un taux de rendement intéressant ajusté en fonction du risque. La croissance des flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par : (i) des augmentations des taux locatifs prévues dans les baux nouveaux et existants; (ii) des taux d'occupation plus élevés et de rétention, ainsi que des stratégies de location proactives; (iii) une saine gestion des frais d'exploitation; et (iv) une répartition du capital précise et un rigoureux contrôle des dépenses en capital.

Sommaire du portefeuille immobilier au 30 juin 2020

Nos immeubles, qui sont principalement situés dans des zones urbaines et peuplées, le long ou à proximité des artères principales et des infrastructures de transport existantes ou futures, profitent d'une grande visibilité tout en procurant une facilité d'accès aux clients de Cominar.

| Type d'immeuble | Nombre d'immeubles | Superficie des immeubles (pi ²) | Taux d'occupation commis | Taux d'occupation physique |
|--------------------------|--------------------|---|--------------------------|----------------------------|
| Bureau | 80 | 11 056 000 | 93,0 % | 90,3 % |
| Commercial | 44 | 9 480 000 | 91,8 % | 85,3 % |
| Industriel et polyvalent | 191 | 15 351 000 | 95,7 % | 93,5 % |
| Total | 315 | 35 887 000 | 93,9 % | 90,4 % |

| Marché géographique | Nombre d'immeubles | Superficie des immeubles (pi ²) | Taux d'occupation commis | Taux d'occupation physique |
|---------------------|--------------------|---|--------------------------|----------------------------|
| Montréal | 196 | 23 682 000 | 93,6 % | 89,8 % |
| Québec | 100 | 9 763 000 | 94,9 % | 92,5 % |
| Ottawa | 19 | 2 442 000 | 92,3 % | 87,4 % |
| Total | 315 | 35 887 000 | 93,9 % | 90,4 % |

Nos objectifs et notre stratégie

Nos objectifs

Les principaux objectifs de Cominar visent à maximiser le rendement total pour les porteurs de parts grâce à une combinaison de distribution en espèces durable et avantageuse fiscalement et à maximiser la valeur des parts grâce une gestion proactive de notre portefeuille immobilier.

Notre stratégie

En 2019, nous avons effectué une analyse stratégique détaillée de nos activités et commencé à mettre un œuvre un plan clairement défini, qui a été présenté aux investisseurs en octobre 2019, en vue de consolider la situation financière de Cominar, de créer de la valeur pour les porteurs de parts et de positionner le FPI pour favoriser sa croissance. Cominar progressait bien avant la pandémie du COVID-19. La pandémie de COVID-19 a eu un impact négatif sur les résultats et les activités du FPI et dans l'incertitude, nous avons retiré nos perspectives financières le 27 mars 2020. Bien que notre capacité à atteindre les objectifs financiers triennaux définis dans notre plan stratégique et décrits dans notre rapport annuel 2019 soit difficile à prévoir dans le contexte actuel, les piliers fondamentaux de notre plan de transformation restent intacts.

Le plan stratégique actuel comprend ce qui suit :

- Mise en place d'une série de mesures concrètes visant à dégager des sources de revenus supplémentaires, à réduire les frais d'exploitation et à rationaliser les frais d'administration. Ces mesures comprennent notamment : l'entrée de nouvelles sources de revenus, l'optimisation de la main-d'œuvre, la conclusion d'ententes d'impartition, la réduction des frais d'exploitation, l'automatisation des processus et l'exploitation de la technologie.
- Création d'une plateforme consacrée à la gestion de l'actif afin de maximiser les rendements du portefeuille et d'améliorer le processus de prise de décision en matière d'investissement. Notre équipe de gestion d'actifs est en place et nous avons effectué un examen approfondi de la majorité de notre portefeuille.
- Priorité accordée à la consolidation et à la stabilisation de notre bilan, et un engagement envers la gestion prudente de notre structure du capital, notamment au moyen d'un refinancement stratégique et d'une planification pluriannuelle.
- Une approche responsable en matière de dépenses en capital, axée sur la création de la valeur et la maximisation des flux de trésorerie disponibles.
- Réalisation de cessions ciblées, selon les conditions du marché, notamment en réduisant notre exposition aux actifs non essentiels de moindre qualité et en cédant des actifs liquides bien cotés permettant de déterminer le prix des actifs et de libérer leur valeur nette. Notre stratégie en matière d'actif comprend aussi l'exploration des possibilités de coentreprise.

Alors que les restrictions à la pandémie de COVID-19 sont assouplies, nous révisons notre plan stratégique, y compris un plus grand accent sur la classe d'actifs industriels et polyvalents et une pondération à la baisse dans la classe d'actifs commercial.

Aperçu du deuxième trimestre de 2020

Bénéfice net : Le bénéfice net (perte nette) pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 s'est établi à (318,1) millions de dollars, comparativement à 51,5 millions de dollars lors de la période comparable de l'exercice précédent. Cette baisse reflète une diminution de 328,9 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, dont 246,3 millions de dollars dans le commercial, une réduction de 16,4 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, une dépréciation du goodwill de 15,7 millions de dollars, une diminution de 10,0 millions de dollars de la quote-part du bénéfice net des coentreprises, tous ces éléments étant liés à l'impact de la COVID-19 et en partie contrebalancés par une baisse de 3,9 millions de dollars des frais de restructuration. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

Bénéfice net ajusté: Pour le trimestre terminé le 30 juin 2020, Cominar a généré un bénéfice net ajusté de 35,7 millions de dollars comparativement à 50,3 millions de dollars pour le trimestre terminé le 30 juin 2019. Cette diminution est essentiellement attribuable à la baisse du bénéfice d'exploitation net, liée à la COVID-19, ainsi qu'aux immeubles vendus en 2019 et en 2020 (48 propriétés pour un montant de 263,3 millions de dollars), qui a été en partie compensée par une augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable excluant l'impact estimé de la COVID-19.

Fonds provenant de l'exploitation¹: Les fonds provenant de l'exploitation pleinement dilués pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 ont été de 0,19 \$ par part comparativement à 0,26 \$ pour la période comparable de l'exercice précédent découlant principalement de la baisse du bénéfice d'exploitation net et des frais sur remboursement de débetures. Excluant les frais de remboursement des débetures, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 36,7 millions de dollars, ou 0,20 \$ par part en 2020, comparativement à 51,2 millions de dollars, ou 0,28 \$ par part en 2019.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés¹: Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pleinement dilués pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 ont été de 0,12 \$ par part comparativement à 0,18 \$ pour la période comparable de l'exercice précédent. Cette diminution par rapport au trimestre correspondant de 2019 découle principalement de la baisse des fonds provenant de l'exploitation. Excluant des frais de remboursement des débetures, les fonds provenant de l'exploitation ajustés pleinement dilués se seraient établis à 23,6 \$ millions de dollars, ou 0,13 \$ par part en 2020 comparativement à 37,4 \$ millions de dollars, ou 0,20 \$ par part en 2019 et, par conséquent, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 138 %.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable¹: Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a diminué de 13,1 million de dollars ou 14,8 % pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 comparativement à la période comparable de l'exercice précédent. Cette diminution s'explique principalement par l'impact financier de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »), qui a été en partie atténuée par une augmentation du taux d'occupation physique moyen, par la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés et à l'incidence positive de la réduction des frais d'exploitation ainsi que des impôts fonciers et services.

Taux d'occupation : Au 30 juin 2020, le taux d'occupation physique de Cominar était de 90,4 % comparativement à 91,7 % à la fin de l'exercice 2019 et 89,9 % au 30 juin 2019. Au 30 juin 2020, le taux d'occupation commis était de 93,9 %, comparativement à 95,1 % au 31 décembre 2019 et constant par rapport au 30 juin 2019.

Activité de location : Le taux de rétention pour 2020 s'établissait à 51,7 %. Les loyers nets moyens sur 2,1 millions de pieds carrés de baux renouvelés pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 ont augmenté de 12,7 % (22,3 % pour le portefeuille industriel, 7,9 % pour le portefeuille de bureaux et 1,8 % pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux totalisent 1,4 millions de pieds carrés. Les nouveaux baux et les baux renouvelés pour 2020 représentaient 75,2 % des baux venant à échéance en 2020.

Bilan: Au 30 juin 2020, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 54,5 %, en hausse comparativement à 51,4 % à la fin de l'exercice 2019, ce qui reflète une diminution de la juste valeur des immeubles de placement de 319,4 millions de dollars, et en hausse comparativement à 54,2 % au 30 juin 2020. Le ratio dette/BALIA à la fin du deuxième trimestre de 2020 était en croissance à 11,0x par rapport à 10,6x au 31 décembre 2019 et à 10,4x au 30 juin 2019. Au 30 juin 2020, notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 2,0 milliards de dollars et notre ratio d'actifs non grevés était de 1.77x, en baisse par rapport à 1.82x à la fin de l'exercice 2019 et en hausse par rapport à 1.50x au 30 juin 2019.

Nos liquidités disponibles de 434,0 millions de dollars se composaient de 400,0 millions de dollars disponibles aux termes de notre facilité de crédit non garantie et de 34,0 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie au 30 juin 2020. Cette bonne position de liquidité résulte de l'offre d'un capital de 150 millions de dollars de débetures de série 12 à 5,95% qui a été clôturée le 4 mai 2020 et de la nouvelle ligne de crédit garantie totalisant 120 millions de dollars conclue le 9 juin 2020.

Variation de la juste valeur des immeubles de placement: Pour le trimestre clos le 30 juin 2020, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une diminution nette de 330,6 millions de dollars, selon la quote-part Cominar, était nécessaire pour ajuster la valeur comptable à la juste valeur des immeubles de placement. Pour le portefeuille commercial, la diminution représente 251,5 millions de dollars (une diminution de 11% de la juste valeur du portefeuille commercial), dont 165,0 millions de dollars proviennent de centres commerciaux fermés.

Pertes de crédit attendues: Pour le trimestre clos le 30 juin 2020, des pertes de crédit attendues de 18,2 millions de dollars ont été comptabilisées, principalement dues au COVID-19, dont 14,6 millions de dollars pour le commercial, 1,6 millions de dollars pour le bureau et 2,1 millions de dollars pour l'industriel.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente: Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2020, Cominar a transféré 4 immeubles à revenu d'une valeur de 238,6 millions de dollars aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

COVID-19 – Analyse des impacts et risques

À la mi-mars, le gouvernement du Québec a déclaré une urgence de santé publique à l'échelle provinciale et mis en place de nombreuses mesures contraignantes afin de protéger les Québécois et de ralentir la propagation de la COVID-19, notamment en imposant la fermeture le 25 mars 2020 de tous les magasins et services non essentiels. Ces mesures comprenaient la fermeture de tous les centres commerciaux de Cominar et des locataires de Cominar identifiés non essentielles. Les épiceries, les pharmacies et les points de vente de la SAQ sont demeurés ouverts. Dans le segment des bureaux, un nombre important de nos locataires de bureaux ont migré vers le télétravail.

Le 16 mars 2020, le FPI a instauré des mesures de télétravail, augmenté les mesures de sécurité et les mesures sanitaires dans ses immeubles, fermé les centres commerciaux intérieurs et mis au point des protocoles d'accès à ses immeubles de bureaux pour les locataires dont les activités représentaient des « services essentiels ».

Alors que les cas de COVID-19 diminuaient dans la province de Québec, la construction résidentielle a pu recommencer au Québec à partir du 20 avril 2020, et l'on a assisté à la réouverture graduelle de certaines entreprises à partir du 4 mai 2020. Les centres commerciaux situés en dehors de Montréal ont rouvert le 1^{er} juin 2020, suivis par les restaurants à l'extérieur de Montréal, qui ont rouvert le 15 juin 2020. Dans la région de Montréal, la réouverture respective des centres commerciaux et des restaurants a eu lieu le 19 juin 2020 et le 22 juin 2020. La réouverture de tous nos centres commerciaux a eu lieu dès le premier jour permis par les autorités. Cominar a joué un rôle de premier plan dans la conception et la mise en œuvre de protocoles dans l'intérêt et la sécurité des locataires et des clients. La pandémie du COVID-19 a eu et continue d'avoir une incidence défavorable sur les résultats financiers et les activités du FPI.

Le 6 juillet 2020, le FPI a mis en œuvre un programme de retour au travail, sur une base volontaire, et dans les limites établies par le gouvernement provincial. Depuis le 18 juillet 2020, au Québec, les employeurs privés, dont le personnel travaillait à domicile, ont droit à un retour de leur main-d'œuvre avec un taux d'occupation jusqu'à un maximum de 25%. Cependant, le télétravail reste fortement encouragé par les autorités québécoises compétentes.

Pendant le confinement dû au COVID-19, l'accès aux immeubles industriels est demeuré sous la responsabilité des locataires, car chaque locataire y a un accès unique. Nous avons toutefois augmenté les rondes de surveillance dans nos immeubles industriels, vu la baisse d'utilisation de ceux-ci dans la foulée des directives mises en place par le gouvernement pour limiter l'activité commerciale aux services essentiels.

Le FPI continue d'agir conformément aux instructions données par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux dans le but de freiner la propagation de la COVID-19. Le FPI continue de surveiller étroitement les activités et il pourrait, si nécessaire, prendre des mesures supplémentaires pour répondre aux directives données par les autorités gouvernementales et de santé publique ou pour protéger la santé et la sécurité des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes.

Tous ces changements et tout autre changement touchant les activités en réaction à la COVID-19 ont et pourraient continuer d'avoir une incidence importante sur les résultats financiers et les opérations du FPI et pourrait affecter la capacité ou la volonté des locataires à payer leur loyer intégralement ou pas du tout; la capacité du FPI à percevoir le loyer dû par ses locataires; la demande des consommateurs pour les produits et services des locataires; des retards temporaires ou prolongés des projets de développement; des pénuries ou perturbations de la main-d'œuvre, temporaires ou prolongées; des répercussions temporaires ou prolongées sur les chaînes d'approvisionnement; des risques accrus pour les systèmes et réseaux informatiques; et la capacité du FPI à avoir accès à des capitaux à des conditions acceptables, si tant est qu'il puisse y avoir accès. Les conditions économiques incertaines qui découlent de la pandémie pourraient, à court ou à long terme, avoir une incidence défavorable importante sur les activités et sur les résultats financiers et les opérations du FPI.

Au cours des prochains mois, nous continuerons de travailler en collaboration avec nos locataires qui vivent des difficultés financières, afin de trouver des solutions au cas par cas. L'évolution de la situation au quotidien fait qu'il est difficile de prévoir les répercussions financières à long terme sur le FPI.

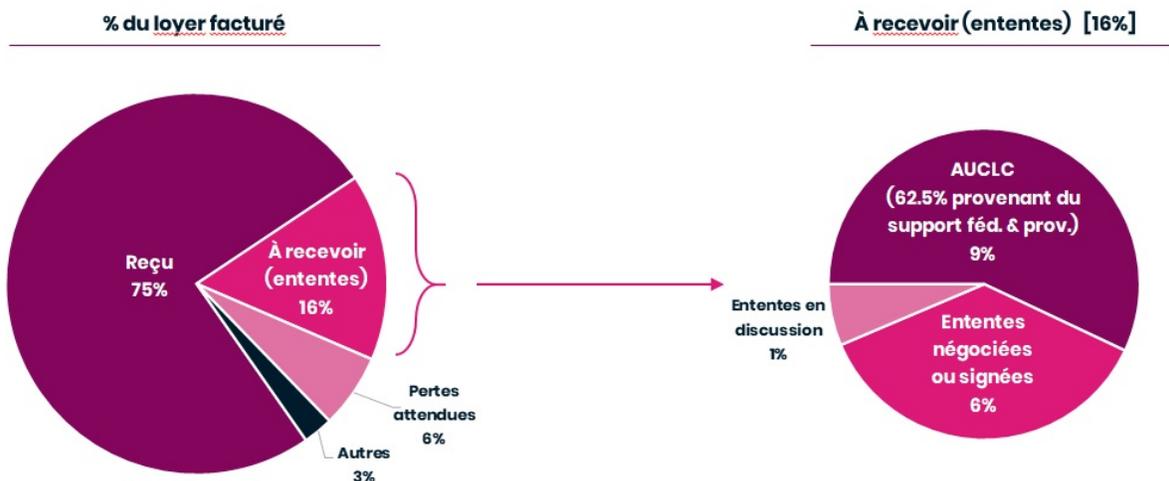
Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC)

Le 28 avril 2020, le gouvernement fédéral a conclu une entente de principe avec l'ensemble des provinces et des territoires afin de mettre en œuvre l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) pour les propriétaires d'immeubles commerciaux admissibles et pour les locataires qui sont de petites entreprises. L'AUCLC allège le fardeau des petites entreprises éprouvant des difficultés financières en raison de la COVID-19. Ce programme permet aux propriétaires d'immeubles de réduire de 75 % le loyer des mois d'avril à août 2020 de leurs locataires qui sont de petites entreprises. L'AUCLC couvrira 50 % du loyer, les locataires paieront 25 % et les propriétaires renonceront à 25 %. Le gouvernement du Québec a annoncé un programme qui couvrira 50 % des 25 % du loyer du deuxième trimestre auxquels les propriétaires ont renoncé. Après une analyse détaillée des modalités de l'AUCLC publiées par le gouvernement fédéral, Cominar a conclu que le locataire intervient en tant que mandant et Cominar, en tant que mandataire et, par conséquent, Cominar a comptabilisé la tranche de loyer couverte par l'AUCLC (et par le programme du gouvernement du Québec) en tant que loyer à payer par les gouvernements fédéral et provincial. Comme l'admissibilité de chaque locataire a été déterminée à la fin de juin et que les loyers d'avril, de mai et de juin avaient déjà été facturés, la partie revenant au propriétaire et à laquelle il doit renoncer, qui représente 12,5 %, est considérée comme une perte de crédit attendue. La partie attribuable au locataire est comptabilisée comme à l'habitude. Cominar a estimé les montants au titre de l'AUCLC devant être inscrits dans les états financiers d'après le formulaire de pré admissibilité aux critères du programme que lui ont fait parvenir les locataires qui avaient demandé une aide financière. Les résultats réels pourraient être différents et ils sont tributaires de l'appréciation par les gouvernements de l'admissibilité des locataires au programme et à la capacité du FPI à percevoir le 25% de loyer dû par ses locataires.

Perception des loyers

Jusqu'à présent, Cominar a perçu approximativement 75 % des loyers bruts facturés pour les mois d'avril, mai et juin 2020. En tenant compte des sommes à recevoir en lien avec l'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) des deux paliers de gouvernements correspondant à 9% et de la part à être assumée par les clients admis au programme d'aide ou avec lesquels une entente de report ou de réduction de loyer a été signée pour 6%, la direction estime pouvoir percevoir environ 90% des loyers bruts facturés (avant provision pour pertes de crédit attendues) du deuxième trimestre de 2020. En ce qui concerne le 10% résiduel, il se compose de 6% relié aux pertes de crédits attendues (ce qui inclut entre autres la portion à être assumée par Cominar en lien avec le programme AUCLC et les crédits de loyers concédés aux clients), d'ententes toujours en discussions pour 1% et d'autres situations devant être adressées pour 3%.

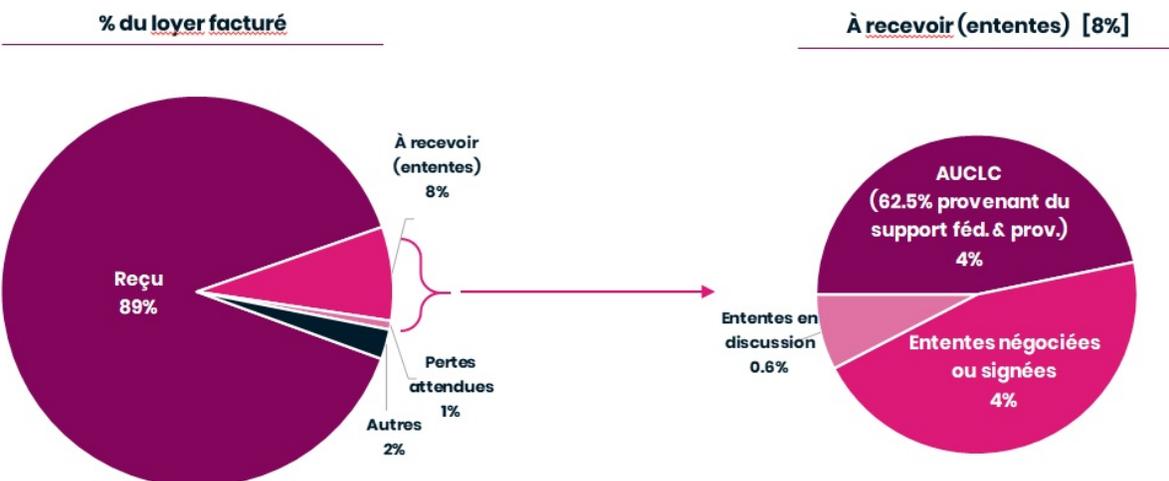
La perte de crédit attendue totale comptabilisée aux états financiers s'élève à 11.3% des produits d'exploitation du deuxième trimestre. Au total, 14 % de nos loyers bruts facturés étaient dû par des locataires éligibles au programme AUCLC.



Portefeuille industriel

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 89 % des loyers bruts facturés pour les mois d'avril, mai et juin 2020. En tenant compte des sommes à recevoir en lien avec l'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) des deux paliers de gouvernements correspondant à 4% et de la part à être assumée par les clients admis au programme d'aide ou avec lesquels une entente de report ou de réduction de loyer a été signée pour 4%, la direction estime pouvoir percevoir approximativement 97 % des loyers bruts facturés (avant provision pour pertes de crédit attendues) du deuxième trimestre de 2020. La balance de 3 % se compose de 1 % relié aux pertes de crédits attendues (ce qui inclut entre autres la portion à être assumée par Cominar en lien avec le programme AUCLC et les crédits de loyers concédés aux clients) et d'autres montants dus par les locataires pour 2 %.

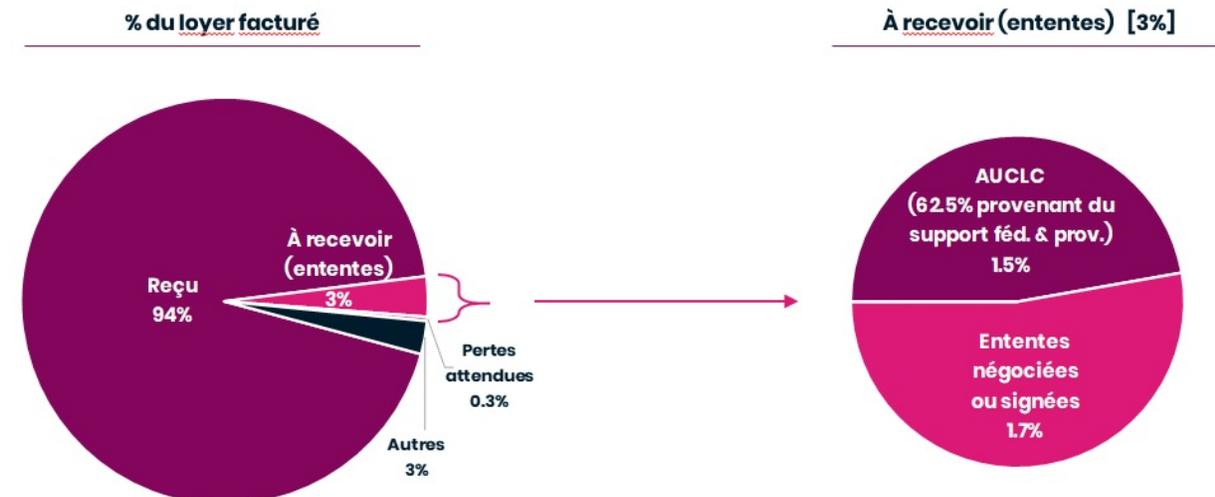
La perte de crédit attendue totale comptabilisée aux états financiers pour le portefeuille industriel s'élève à 5.2 % des produits d'exploitation du deuxième trimestre. Au total, 7 % de nos loyers bruts facturés étaient dû par des locataires éligibles au programme AUCLC.



Portefeuille d'immeubles de bureaux

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 94 % des loyers bruts facturés pour les mois d'avril, mai et juin 2020. En tenant compte des sommes à recevoir en lien avec l'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) des deux paliers de gouvernements correspondant à 2 % et de la part à être assumée par les clients admis au programme d'aide ou avec lesquels une entente de report ou de réduction de loyer a été signée pour 2 %, la direction estime pouvoir percevoir approximativement 98% des loyers bruts facturés (avant provision pour pertes de crédit attendues) du deuxième trimestre de 2020. La balance de 2 % se compose d'autres montants dus par les locataires.

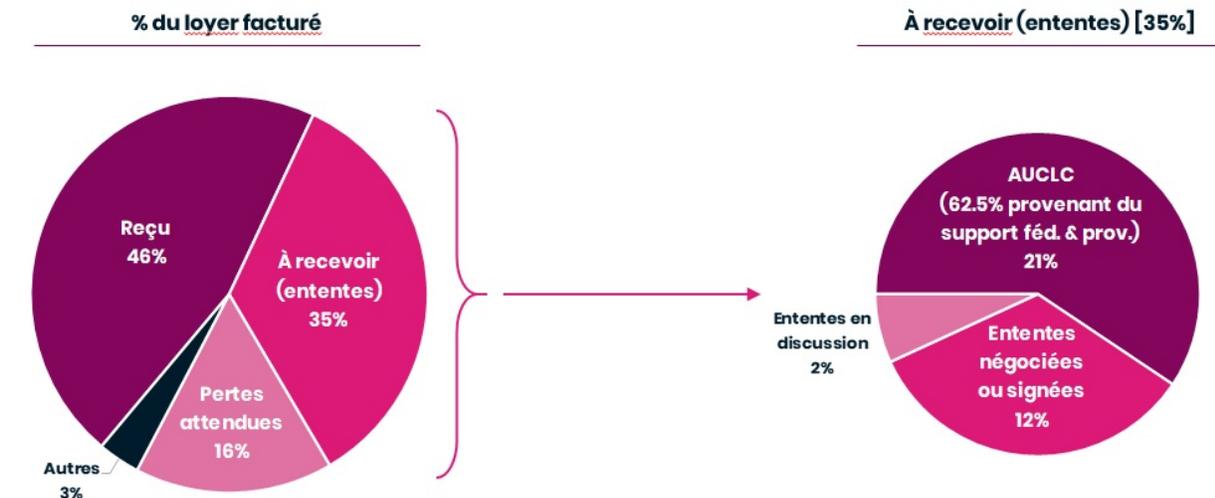
La perte de crédit attendue totale comptabilisée aux états financiers pour le portefeuille d'immeubles de bureaux s'élève à 2.5 % des produits d'exploitation du deuxième trimestre. Au total, 3 % de nos loyers bruts facturés étaient dû par des locataires éligibles au programme AUCLC.



Portefeuille commercial

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 46 % des loyers bruts facturés pour les mois d'avril, mai et juin 2020. En tenant compte des sommes à recevoir en lien avec l'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) des deux paliers de gouvernements correspondant à 21 % et de la part à être assumée par les clients admis au programme d'aide ou avec lesquels une entente de report ou de réduction de loyer a été signée pour 12 %, la direction estime pouvoir percevoir approximativement 79% des loyers bruts facturés (avant provision pour pertes de crédit attendues) du deuxième trimestre de 2020. La balance de 21 % se compose de 16 % relié aux pertes de crédits attendues (ce qui inclut entre autres la portion à être assumée par Cominar en lien avec le programme AUCLC et les crédits de loyers concédés aux clients), 2 % d'ententes encore en discussions et d'autres montants dus par les locataires pour 3 %

La perte de crédit attendue totale comptabilisée aux états financiers pour le portefeuille commercial s'élève à 25.6 % des produits d'exploitation du deuxième trimestre. Au total, 33 % de nos loyers bruts facturés étaient dû par des locataires éligibles au programme AUCLC.



Une ventilation des comptes clients au 30 juin 2020 est présentée dans le tableau suivant.

| Comptes clients | Bureau | Commercial | Industriel et polyvalent | Total |
|--|---------------|---------------|--------------------------|---------------|
| Au 30 juin 2020 | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Comptes clients | | | | |
| Programme AUCLC - à recevoir des gouvernements | 853 | 12 480 | 1 673 | 15 006 |
| Reports de loyer à court terme | 1 400 | 3 170 | 1 145 | 5 715 |
| Autres comptes clients | 17 077 | 21 128 | 6 646 | 44 851 |
| Total | 19 330 | 36 778 | 9 464 | 65 572 |
| Provision pour pertes de crédit attendues | (2 466) | (7 825) | (2 225) | (12 516) |
| Total des comptes clients net de la provision pour pertes de crédit attendues | 16 864 | 28 953 | 7 239 | 53 056 |

Le rapprochement des variations de la provision pour pertes de crédit attendues sur les comptes clients est inclus dans le tableau suivant pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020:

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin |
|--|---|
| | \$ |
| Solde au début de la période | 6 482 |
| Provision supplémentaire comptabilisée en charges d'exploitation | 8 574 |
| Comptes client radiés au cours de la période | (2 540) |
| Solde à la fin de la période | 12 516 |

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues (charges) au 30 juin 2020:

| | Bureau | Commercial | Industriel et polyvalent | Total |
|---|--------------|---------------|--------------------------|---------------|
| Pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme (provision) | 270 | 827 | 193 | 1 290 |
| Pertes de crédit attendues sur les comptes clients (provision) | 581 | 3 848 | 1 079 | 5 508 |
| | 851 | 4 675 | 1 272 | 6 798 |
| Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5%) | 170 | 2 495 | 351 | 3 016 |
| Pertes de crédit attendues - réduction de loyer | 564 | 7 398 | 439 | 8 401 |
| Total des pertes de crédit attendues | 1 585 | 14 568 | 2 062 | 18 215 |
| Pourcentage des revenus d'exploitation | 2,5 % | 25,6 % | 5,2 % | 11,3 % |

| | Bureau | Commercial | Industriel et polyvalent | Total |
|---|--------|------------|--------------------------|--------|
| Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme (provision) | 270 | 827 | 193 | 1 290 |
| Pertes de crédit attendues sur les comptes clients (provision) | 957 | 5 012 | 1 315 | 7 284 |
| | 1 227 | 5 839 | 1 508 | 8 574 |
| Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5%) | 170 | 2 495 | 351 | 3 016 |
| Pertes de crédit attendues - réduction de loyer | 564 | 7 398 | 439 | 8 401 |
| Total des pertes de crédit attendues | 1 961 | 15 732 | 2 298 | 19 991 |
| Pourcentage des revenus d'exploitation | 1,5 % | 13,1 % | 2,9 % | 6,0 % |

La perte de crédit attendue de Cominar au 30 juin 2020 inclut des estimations pour la partie revenant au propriétaire dans le cadre du programme AUCLC, laquelle représente 12,5 % du loyer du locataire admissible pour les mois d'avril, de mai et de juin, pour l'incertitude sur la recouvrabilité des loyers d'avril, mai et juin auprès des locataires ne faisant pas partie du programme AUCLC; des estimations de l'incertitude de la recouvrabilité des reports de loyers à court terme; des réductions de loyer fournies aux locataires au titre de loyers qui avaient déjà été comptabilisés dans les créances lorsque les locataires avaient fait une demande d'aide financière; et des estimations de l'incertitude de la recouvrabilité de toutes les autres créances.

Résultats d'exploitation

La COVID-19 a eu un impact sur les résultats financiers de Cominar. Notamment la pandémie a eu un impact sur la capacité financière de nos clients à payer leur loyer intégralement ou en partie. Le programme d'aide d'urgence pour le loyer commercial (AUCLC) demande aux propriétaires immobiliers d'absorber 25% des loyers bruts des mois d'avril, mai et juin 2020 pour les clients admissibles au programme fédéral. Le gouvernement provincial a également annoncé qu'il comblerait 50% de cette perte. Cominar a également consenti à ses clients non éligibles aux programmes gouvernementaux plusieurs allègements allant des réductions de loyers aux reports de paiement de loyer allant jusqu'à 12 mois. Toutes ces initiatives ont contribué à l'augmentation importante des loyers à recevoir et de la perte de crédit attendue de 18,2 millions de dollars pour le deuxième trimestre. La direction estime à 17.1 millions de dollars la portion attribuable à la COVID-19.

Par ailleurs, nos produits d'exploitation ont aussi été affectés par la baisse des revenus provenant des baux prévoyant des loyers à pourcentage ou par les baisses de locations temporaires et les revenus de stationnement. Les produits d'exploitation prévoyant le recouvrement des charges d'exploitation ont également subi une baisse notable en raison des réductions dans nos charges d'exploitation suite aux impacts de la COVID-19 et autres diminutions en lien avec son plan stratégique.

Nous avons observé une baisse importante de la dépense énergétique suite à la fermeture des centres commerciaux, bureaux et certaines propriétés industrielles. De plus, Cominar avait réduit temporairement ses effectifs et pris diverses mesures de réduction des dépenses.

Valeur du portefeuille

Au cours du premier semestre de 2020, la direction a réévalué l'intégralité du portefeuille immobilier, au moyen d'évaluations provenant de sources internes ou externes ou en utilisant les données par type d'immeuble et par marché géographique tirées d'évaluations effectuées par des évaluateurs internes et externes ainsi que les données de marché disponibles pour rendre compte de l'incidence de la COVID-19 et la direction a établi qu'une réduction nette de 319,4 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020, la juste valeur de tous les immeubles de placement a été réévaluée, dont 30 % provenaient d'évaluations externes. Se reporter à la rubrique « Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ».

Dépenses en immobilisations et gestion des dépenses

Afin de s'assurer de réduire au minimum l'incidence sur les flux de trésorerie disponibles des pressions sur les produits des activités ordinaires exercées par la pandémie, Cominar s'efforce de réduire les charges d'exploitation et les dépenses en immobilisations. Diverses initiatives visant à diminuer ou à reporter les charges d'exploitation et les investissements ont été mises en œuvre, notamment la réduction, lorsque possible, des incitatifs à l'intention des locataires et des investissements en capital, le report du paiement des impôts fonciers et des coûts d'électricité, les mises à pied temporaires et la compression des coûts d'exploitation, notamment les coûts de l'énergie et des services de nettoyage et d'entretien. Ces initiatives en matière d'exploitation ont déjà permis de réduire les charges d'exploitation pour le portefeuille comparable (excluant les impôts fonciers et services) pour le deuxième trimestre de 2020 d'un montant estimé de 2,0 millions de dollars lorsque comparé aux charges budgétées. Lorsque comparé à 2019, ces charges pour les six premiers mois de 2020 ont diminué de 2,3 millions de dollars. Les charges d'exploitation totales excluant les pertes de crédit attendues pour le deuxième trimestre de 2020 ont diminué de 15,8 millions de dollars par rapport aux dépenses d'exploitation budgétées pour la même période.

Activité sur le plan des transactions

Dans le contexte de la propagation de COVID-19, Cominar s'attend à ce que la liquidité sur les marchés immobiliers soit affectée négativement et, par conséquent, l'activité sur le plan des transactions sera tributaire de la réceptivité des marchés. Cominar continue de considérer que des biens comme la Gare Centrale, à Montréal, recèlent de la valeur, et elle réévaluera ses possibilités de maximiser la valeur de ce bien stratégique irremplaçable, en suivant l'évolution des conditions commerciales et de la conjoncture.

Se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » de ce rapport de gestion intermédiaire, ainsi qu'à la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle 2019 de Cominar 2019 pour voir la liste complète des différents facteurs de risque qui pourraient avoir une incidence sur le FPI.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2020, Cominar a transféré 4 immeubles à revenus d'une valeur de 238,6 millions de dollars aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Position de liquidité améliorée

Cominar avait une saine position de liquidité de 434,0 \$ millions de dollars au 30 juin 2020, qui a été améliorée au cours du deuxième trimestre par un placement de 150 millions de dollars en capital de débentures de série 12 à 5,95% qui a été clôturé le 4 mai 2020 et par une nouvelle marge de crédit garantie totalisant 120 millions de dollars qui clôturée le 9 juin 2020.

Le FPI détient 100 millions de dollars de débentures non garanties venant à échéance en novembre 2020 et un prêt hypothécaire totalisant 81 millions de dollars venant à échéance en juillet 2020. Cominar prévoit rembourser ses 100 millions de dollars de débentures de série 3 avec les liquidités disponibles. Le FPI étudie également des options pour prolonger à court terme l'échéance de l'hypothèque de 240 millions de dollars sur la propriété de la Gare Centrale afin de faciliter toute transaction résultant de l'examen stratégique de l'actif, selon le cas.

Capital humain

Nous avons été proactifs dans la gestion de notre capital humain afin de réduire les coûts dans le contexte de la pandémie en adéquation avec le ralentissement de nos opérations tout en analysant avec rigueur nos besoins de main d'œuvre pour la prochaine année. Ceci nous a mené des mises à pied temporaire de près de 40% de nos employés dès le début avril, desquelles 65 employés excluant construction se sont converties en licenciements permanents au début du mois de mai. Avec la réouverture des chantiers de construction, des centres commerciaux et le retour au bureau de certaines entreprises, la majorité des employés en mises à pied temporaire sont de retour au travail. Tout au long de la crise, nous avons déployé tous les efforts pour favoriser la santé et la sécurité de nos employés, et nous avons mis l'accent sur une communication constante et transparente.

Rapprochements selon la quote-part de Cominar

Dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, conformément à IFRS 11, les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Cominar est d'avis que de présenter les résultats opérationnels et financiers des coentreprises selon la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges fournit une information plus complète de la performance financière de Cominar.

Les tableaux suivants présentent les rapprochements entre les états financiers intermédiaires consolidés résumés établis selon les IFRS et les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar incluant sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de ses coentreprises.

| | Au 30 juin 2020 | | | Au 31 décembre 2019 | | |
|---|--|----------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|
| | États financiers intermédiaires consolidés résumés | Coentreprises | Quote-part Cominar ¹ | États financiers consolidés | Coentreprises | Quote-part Cominar ¹ |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Actifs | | | | | | |
| Immeubles de placement | | | | | | |
| Immeubles productifs de revenu | 5 925 182 | 165 100 | 6 090 282 | 6 412 739 | 171 573 | 6 584 312 |
| Immeubles en développement | 46 110 | 5 000 | 51 110 | 41 471 | 5 900 | 47 371 |
| Terrains détenus pour développement futur | 97 459 | 6 031 | 103 490 | 100 507 | 7 631 | 108 138 |
| | 6 068 751 | 176 131 | 6 244 882 | 6 554 717 | 185 104 | 6 739 821 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 245 475 | — | 245 475 | 11 730 | — | 11 730 |
| Participation dans les coentreprises | 90 071 | (90 071) | — | 97 456 | (97 456) | — |
| Goodwill | — | — | — | 15 721 | — | 15 721 |
| Débiteurs | 87 817 | 1 522 | 89 339 | 37 930 | 431 | 38 361 |
| Frais payés d'avance et autres actifs | 17 096 | 261 | 17 357 | 22 232 | 94 | 22 326 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 34 019 | (103) | 33 916 | 152 634 | 639 | 153 273 |
| Total de l'actif | 6 543 229 | 87 740 | 6 630 969 | 6 892 420 | 88 812 | 6 981 232 |
| Passif | | | | | | |
| Emprunts hypothécaires | 2 011 151 | 81 713 | 2 092 864 | 2 114 021 | 82 981 | 2 197 002 |
| Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | 101 435 | — | 101 435 | — | — | — |
| Débiteurs | 1 169 671 | — | 1 169 671 | 1 320 962 | — | 1 320 962 |
| Emprunts bancaires | 296 400 | 4 100 | 300 500 | 180 000 | 4 100 | 184 100 |
| Créditeurs et charges à payer | 136 287 | 1 927 | 138 214 | 126 543 | 1 731 | 128 274 |
| Passif d'impôts différés | 93 | — | 93 | 93 | — | 93 |
| Distributions payables aux porteurs de parts | 10 946 | — | 10 946 | — | — | — |
| Total du passif | 3 725 983 | 87 740 | 3 813 723 | 3 741 619 | 88 812 | 3 830 431 |
| Avoir des porteurs de parts | | | | | | |
| Avoir des porteurs de parts | 2 817 246 | — | 2 817 246 | 3 150 801 | — | 3 150 801 |
| Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts | 6 543 229 | 87 740 | 6 630 969 | 6 892 420 | 88 812 | 6 981 232 |

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Trimestres
terminés les 30 juin

2020 ¹

2019

| | États financiers intermédiaires consolidés résumés | | | États financiers intermédiaires consolidés résumés | | |
|--|--|---------------------------------|------------------|--|---------------------------------|----------|
| | Coentreprises | Quote-part Cominar ² | | Coentreprises | Quote-part Cominar ² | |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits d'exploitation | 160 550 | 4 279 | 164 829 | 176 627 | 4 319 | 180 946 |
| Charges d'exploitation | (87 960) | (1 792) | (89 752) | (87 644) | (1 834) | (89 478) |
| Bénéfice d'exploitation net | 72 590 | 2 487 | 75 077 | 88 983 | 2 485 | 91 468 |
| Charge financière | (36 912) | (962) | (37 874) | (36 398) | (995) | (37 393) |
| Frais d'administration du Fonds | (4 038) | (3) | (4 041) | (3 838) | 13 | (3 825) |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (320 631) | (10 003) | (330 634) | 8 291 | – | 8 291 |
| Quote-part du bénéfice net des coentreprises | (8 481) | 8 481 | – | 1 503 | (1 503) | – |
| Frais de transactions | (4 991) | – | (4 991) | (3 151) | – | (3 151) |
| Frais de restructuration | – | – | – | (3 916) | – | (3 916) |
| Dépréciation du goodwill | (15 721) | – | (15 721) | – | – | – |
| Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices | (318 184) | – | (318 184) | 51 474 | – | 51 474 |
| Impôts exigibles | 65 | – | 65 | – | – | – |
| Bénéfice net (perte nette) et résultat global | (318 119) | – | (318 119) | 51 474 | – | 51 474 |

¹ Le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4 (inclut des frais de restructuration de 3,9 millions de dollars pour le trimestre terminé le 30 juin 2019).

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Pour les périodes de six mois
terminées les 30 juin

2020 ¹

2019

| | États financiers intermédiaires consolidés résumés | Coentreprises | Quote-part Cominar ² | États financiers intermédiaires consolidés résumés | Coentreprises | Quote-part Cominar ² |
|--|--|----------------|------------------------------------|--|---------------|------------------------------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits d'exploitation | 332 659 | 8 681 | 341 340 | 358 571 | 8 619 | 367 190 |
| Charges d'exploitation | (174 344) | (3 638) | (177 982) | (182 903) | (3 741) | (186 644) |
| Bénéfice d'exploitation net | 158 315 | 5 043 | 163 358 | 175 668 | 4 878 | 180 546 |
| Charges financières | (76 164) | (1 931) | (78 095) | (73 149) | (1 987) | (75 136) |
| Frais d'administration du Fonds | (8 182) | (7) | (8 189) | (9 291) | – | (9 291) |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (319 423) | (10 003) | (329 426) | 8 070 | – | 8 070 |
| Quote-part du bénéfice des coentreprises | (6 898) | 6 898 | – | 2 891 | (2 891) | – |
| Frais de transactions | (5 137) | – | (5 137) | (4 490) | – | (4 490) |
| Frais de restructuration | – | – | – | (3 916) | – | (3 916) |
| Dépréciation du goodwill | (15 721) | – | (15 721) | – | – | – |
| Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices | (273 210) | – | (273 210) | 95 783 | – | 95 783 |
| Impôts exigibles | 65 | – | 65 | – | – | – |
| Bénéfice net (perte nette) et résultat global | (273 145) | – | (273 145) | 95 783 | – | 95 783 |

¹ La période de six mois terminée le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19, 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4 et 4,6 millions de dollars de pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance (inclut des frais de restructuration de 3,9 millions de dollars et une indemnité de cessation d'emploi de 1,0 million de dollars payée à la suite du départ d'un cadre supérieur pour la période de six mois terminée le 30 juin 2019).

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Analyse de la performance

Situation financière

Le tableau suivant indique les variations des actifs et passifs ainsi que de l'avoir des porteurs de parts au 30 juin 2020, et au 31 décembre 2019, telles que présentées dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

| | Au 30 juin 2020 | Au 31 décembre 2019 | Δ \$ | Δ % |
|---|------------------|---------------------|------------------|--------------|
| | \$ | \$ | | |
| Actif | | | | |
| Immeubles de placement | | | | |
| Immeubles productifs de revenu | 5 925 182 | 6 412 739 | (487 557) | (7,6) |
| Immeubles en développement | 46 110 | 41 471 | 4 639 | 11,2 |
| Terrains détenus pour le développement futur | 97 459 | 100 507 | (3 048) | (3,0) |
| | 6 068 751 | 6 554 717 | (485 966) | (7,4) |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 245 475 | 11 730 | 233 745 | NS |
| Participation dans des coentreprises | 90 071 | 97 456 | (7 385) | (7,6) |
| Goodwill | — | 15 721 | (15 721) | (100,0) |
| Débiteurs | 87 817 | 37 930 | 49 887 | 131,5 |
| Frais payés d'avance et autres actifs | 17 096 | 22 232 | (5 136) | (23,1) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 34 019 | 152 634 | (118 615) | (77,7) |
| Actif total | 6 543 229 | 6 892 420 | (349 191) | (5,1) |
| Passif | | | | |
| Emprunts hypothécaires | 2 011 151 | 2 114 021 | (102 870) | (4,9) |
| Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | 101 435 | — | 101 435 | 100,0 |
| Débiteures | 1 169 671 | 1 320 962 | (151 291) | (11,5) |
| Emprunts bancaires | 296 400 | 180 000 | 116 400 | 64,7 |
| Créditeurs et charges à payer | 136 287 | 126 543 | 9 744 | 7,7 |
| Passif d'impôts différés | 93 | 93 | — | — |
| Distributions payables aux porteurs de parts | 10 946 | — | 10 946 | 100,0 |
| Total du passif | 3 725 983 | 3 741 619 | (15 636) | (0,4) |
| Avoir des porteurs de part | | | | |
| Avoir des porteurs de parts | 2 817 246 | 3 150 801 | (333 555) | (10,6) |
| Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts | 6 543 229 | 6 892 420 | (349 191) | (5,1) |

Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 juin 2020 et 2019, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|----------|-----------|----------------------|-----------|---------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ² | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Produits d'exploitation | 160 550 | 176 627 | (9,1) | 332 659 | 358 571 | (7,2) |
| Charges d'exploitation | (87 960) | (87 644) | 0,4 | (174 344) | (182 903) | (4,7) |
| Bénéfice d'exploitation net | 72 590 | 88 983 | (18,4) | 158 315 | 175 668 | (9,9) |
| Charges financières | (36 912) | (36 398) | 1,4 | (76 164) | (73 149) | 4,1 |
| Frais d'administration du Fonds | (4 038) | (3 838) | 5,2 | (8 182) | (9 291) | (11,9) |
| Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur | (320 631) | 8 291 | (3 967,2) | (319 423) | 8 070 | NS |
| Quote-part du bénéfice net des coentreprises | (8 481) | 1 503 | (664,3) | (6 898) | 2 891 | (338,6) |
| Frais de transactions | (4 991) | (3 151) | 58,4 | (5 137) | (4 490) | 14,4 |
| Frais de restructuration | – | (3 916) | 100,0 | 0 | (3 916) | 100,0 |
| Dépréciation du goodwill | (15 721) | – | (100,0) | (15 721) | – | (100,0) |
| Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices | (318 184) | 51 474 | (718,1) | (273 210) | 95 783 | (385,2) |
| Impôts exigibles | 65 | – | 100,0 | 65 | 0 | 100,0 |
| Bénéfice net (perte nette) et résultat global | (318 119) | 51 474 | (718,0) | (273 145) | 95 783 | (385,2) |

¹ Le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débiteures de série 4 (inclut des frais de restructuration de 3,9 millions de dollars pour le trimestre terminé le 30 juin 2019).

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de 6 mois terminée le 30 juin 2020 comprend un montant de 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance (une indemnité de cessation d'emploi de 1,0 million de dollars payée à la suite du départ d'un cadre supérieur pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2019).

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement.

Produits d'exploitation

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|-------------------|---------|-------|----------------------|---------|-------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Produits d'exploitation – États financiers | 160 550 | 176 627 | (9,1) | 332 659 | 358 571 | (7,2) |
| Produits d'exploitation – Coentreprises | 4 279 | 4 319 | (0,9) | 8 681 | 8 619 | 0,7 |
| Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ² | 164 829 | 180 946 | (8,9) | 341 340 | 367 190 | (7,0) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

La diminution des produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon la quote-part Cominar au deuxième trimestre de 2020 comparativement à la période correspondante de 2019 résulte principalement des répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »), ainsi que des immeubles vendus en 2019 et en 2020, partiellement compensés par une augmentation du taux d'occupation physique moyen d'un exercice à l'autre et à la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés.

Produits d'exploitation par type d'immeuble

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Type d'immeuble | | | | | | |
| Bureau | 68 117 | 75 023 | (9,2) | 139 777 | 151 238 | (7,6) |
| Commercial | 57 279 | 65 042 | (11,9) | 121 047 | 132 979 | (9,0) |
| Industriel et polyvalent | 39 433 | 40 881 | (3,5) | 80 516 | 82 973 | (3,0) |
| Produits d'exploitation – Quote-part de Cominar ² | 164 829 | 180 946 | (8,9) | 341 340 | 367 190 | (7,0) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Charges d'exploitation

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|---------------|------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Charges d'exploitation – États financiers | 87 960 | 87 644 | 0,4 | 174 344 | 182 903 | (4,7) |
| Charges d'exploitation – Coentreprises | 1 792 | 1 834 | (2,3) | 3 638 | 3 741 | (2,8) |
| Charges d'exploitation – Quote-part Cominar ² | 89 752 | 89 478 | 0,3 | 177 982 | 186 644 | (4,6) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

L'augmentation des charges d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon la quote-part Cominar au deuxième trimestre de 2020 comparativement à la période correspondante de 2019 résulte principalement des répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts risques »), notamment une augmentation des pertes de crédit attendues, partiellement compensée par une diminution des frais d'exploitation ainsi que des impôts fonciers et services.

Charges d'exploitation par type d'immeuble

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|-------------------|---------------|------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Type d'immeuble | | | | | | |
| Bureau | 33 272 | 38 253 | (13,0) | 70 413 | 79 928 | (11,9) |
| Commercial | 39 671 | 33 342 | 19,0 | 73 375 | 69 353 | 5,8 |
| Industriel et polyvalent | 16 809 | 17 883 | (6,0) | 34 194 | 37 363 | (8,5) |
| Charges d'exploitation – Quote-part de Cominar ² | 89 752 | 89 478 | 0,3 | 177 982 | 186 644 | (4,6) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Bénéfice d'exploitation net

Le bénéfice d'exploitation net est une mesure présentée dans l'état consolidé du résultat global dans les états financiers consolidés de Cominar, qui est calculé en prenant les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation immobilières telles que les services publics, les réparations et l'entretien et les impôts fonciers. Le bénéfice d'exploitation net ne comprend pas les frais d'intérêts ni les autres frais qui ne sont pas propres à l'exploitation quotidienne des immeubles de Cominar. Cominar considère le bénéfice d'exploitation net comme une mesure utile pour évaluer le rendement d'exploitation de ses biens immobiliers.

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement.

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|--------|--------|----------------------|---------|-------|
| | 2020 ¹ | 2019 | | 2020 ¹ | 2019 | |
| | \$ | \$ | Δ % | \$ | \$ | Δ % |
| Bénéfice d'exploitation net – États financiers | 72 590 | 88 983 | (18,4) | 158 315 | 175 668 | (9,9) |
| Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises | 2 487 | 2 485 | 0,1 | 5 043 | 4 878 | 3,4 |
| Bénéfice d'exploitation net – Quote-part de Cominar ² | 75 077 | 91 468 | (17,9) | 163 358 | 180 546 | (9,5) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

La diminution du bénéfice d'exploitation net selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon la quote-part Cominar au deuxième trimestre de 2020 comparativement à la période correspondante de 2019 découle essentiellement des répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ») ainsi que des immeubles vendus en 2019 et en 2020, partiellement compensés par une augmentation du taux d'occupation physique moyen d'un exercice à l'autre, à la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés, ainsi que de l'incidence positive de la réduction des frais d'exploitation ainsi que des impôts fonciers et services.

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|-------------------|--------|--------|----------------------|---------|--------|
| | 2020 ¹ | 2019 | | 2020 ¹ | 2019 | |
| | \$ | \$ | Δ % | \$ | \$ | Δ % |
| Type d'immeuble | | | | | | |
| Bureau | 34 845 | 36 770 | (5,2) | 69 364 | 71 310 | (2,7) |
| Commercial | 17 608 | 31 700 | (44,5) | 47 672 | 63 626 | (25,1) |
| Industriel et polyvalent | 22 624 | 22 998 | (1,6) | 46 322 | 45 610 | 1,6 |
| Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ² | 75 077 | 91 468 | (17,9) | 163 358 | 180 546 | (9,5) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2018, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2019 et en 2020, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|----------|--------|----------------------|-----------|-------|
| | 2020 ¹ | 2019 | | 2020 ¹ | 2019 | |
| | \$ | \$ | Δ % | \$ | \$ | Δ % |
| Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ² | 164 786 | 174 536 | (5,6) | 340 002 | 351 099 | (3,2) |
| Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ² | (89 428) | (86 063) | 3,9 | (177 181) | (178 493) | (0,7) |
| Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ² | 75 358 | 88 473 | (14,8) | 162 821 | 172 606 | (5,7) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Au deuxième trimestre, la baisse de (14,8) % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon la quote-part Cominar, par rapport au trimestre correspondant de 2019, s'explique principalement par l'incidence financière de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin (se reporter à la rubrique

« COVID-19 - Analyse des impacts et risques »), qui a été en partie atténuée par une augmentation du taux d'occupation physique moyen d'un exercice à l'autre, à la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés, et à l'incidence positive de la réduction des frais d'exploitation ainsi que des impôts fonciers et services.

Produits d'exploitation – Portefeuille comparable

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Produits d'exploitation – États financiers | 160 550 | 176 627 | (9,1) | 332 659 | 358 571 | (0,1) |
| Produits d'exploitation – Coentreprises | 4 279 | 4 319 | (0,9) | 8 681 | 8 619 | 0,7 |
| Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ² | 164 829 | 180 946 | (8,9) | 341 340 | 367 190 | (0,1) |
| Acquisitions, développements et dispositions – Quote-part Cominar ² | (43) | (6 410) | (99,3) | (1 338) | (16 091) | (0,9) |
| Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 164 786 | 174 536 | (5,6) | 340 002 | 351 099 | – |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Portefeuille comparable – États financiers | 160 719 | 170 326 | (5,6) | 331 499 | 342 657 | (3,3) |
| Portefeuille comparable – Coentreprise | 4 067 | 4 210 | (3,4) | 8 503 | 8 442 | 0,7 |
| Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 164 786 | 174 536 | (5,6) | 340 002 | 351 099 | (3,2) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

La diminution des produits d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers consolidés intermédiaires résumés et selon la quote-part Cominar au deuxième trimestre de 2020 par rapport au trimestre correspondant de 2019 est principalement attribuable aux répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »), partiellement compensée par une augmentation du taux d'occupation physique moyen d'un exercice à l'autre et à la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés.

Produits d'exploitation par type d'immeuble et marché géographique – Portefeuille comparable

Produits d'exploitation du portefeuille comparable par type d'immeuble

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Type d'immeuble | | | | | | |
| Bureau | 68 031 | 70 794 | (3,9) | 139 192 | 141 277 | (1,5) |
| Commercial | 57 608 | 63 663 | (9,5) | 120 725 | 128 649 | (6,2) |
| Industriel et polyvalent | 39 147 | 40 079 | (2,3) | 80 085 | 81 173 | (1,3) |
| Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 164 786 | 174 536 | (5,6) | 340 002 | 351 099 | (3,2) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Produits d'exploitation du portefeuille comparable par marché géographique

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Marché géographique | | | | | | |
| Montréal | 102 542 | 111 469 | (8,0) | 211 943 | 223 881 | (5,3) |
| Québec | 49 970 | 51 039 | (2,1) | 102 621 | 103 085 | (0,5) |
| Ottawa ² | 12 274 | 12 028 | 2,0 | 25 438 | 24 133 | 5,4 |
| Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ³ | 164 786 | 174 536 | (5,6) | 340 002 | 351 099 | (3,2) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Charges d'exploitation - Portefeuille comparable

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|-------------------|---------------|------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Charges d'exploitation – États financiers | 87 960 | 87 644 | 0,4 | 174 344 | 182 903 | (4,7) |
| Charges d'exploitation – Coentreprises | 1 792 | 1 834 | (2,3) | 3 638 | 3 741 | (2,8) |
| Charges d'exploitation – Quote-part Cominar ² | 89 752 | 89 478 | 0,3 | 177 982 | 186 644 | (4,6) |
| Acquisitions, développements et dispositions – Quote-part Cominar | (324) | (3 415) | (90,5) | (801) | (8 151) | (90,2) |
| Charges d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 89 428 | 86 063 | 3,9 | 177 181 | 178 493 | (0,7) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|-------------------|---------------|------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Portefeuille comparable – États financiers | 87 793 | 84 261 | 4,2 | 173 609 | 174 818 | (0,7) |
| Portefeuille comparable – Coentreprise | 1 635 | 1 802 | (9,3) | 3 572 | 3 675 | (2,8) |
| Charges d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 89 428 | 86 063 | 3,9 | 177 181 | 178 493 | (0,7) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

L'augmentation des charges d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers consolidés intermédiaires résumés et selon la quote-part Cominar au deuxième trimestre de 2020 par rapport au trimestre correspondant de 2019 est principalement attribuable aux répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »), notamment une augmentation des pertes de crédit attendues, en partie compensée par une diminution des frais d'exploitation ainsi que des impôts fonciers et services.

Charges d'exploitation par type d'immeuble et marché géographique - Portefeuille comparable

Charges d'exploitation du portefeuille comparable par type d'immeuble

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|-------------------|---------------|------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | | 2020 ¹ | 2019 | |
| | \$ | \$ | Δ % | \$ | \$ | Δ % |
| Type d'immeuble | | | | | | |
| Bureau | 33 078 | 35 983 | (8,1) | 70 034 | 74 448 | (5,9) |
| Commercial | 39 551 | 32 654 | 21,1 | 72 968 | 67 756 | 7,7 |
| Industriel et polyvalent | 16 799 | 17 426 | (3,6) | 34 179 | 36 289 | (5,8) |
| Charges d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 89 428 | 86 063 | 3,9 | 177 181 | 178 493 | (0,7) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Charges d'exploitation du portefeuille comparable par marché géographique

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|-------------------|---------------|------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | | 2020 ¹ | 2019 | |
| | \$ | \$ | Δ % | \$ | \$ | Δ % |
| Marché géographique | | | | | | |
| Montréal | 54 846 | 55 862 | (1,8) | 109 016 | 114 279 | (4,6) |
| Québec | 27 941 | 23 672 | 18,0 | 54 156 | 50 299 | 7,7 |
| Ottawa ² | 6 641 | 6 529 | 1,7 | 14 009 | 13 915 | 0,7 |
| Charges d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ³ | 89 428 | 86 063 | 3,9 | 177 181 | 178 493 | (0,7) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Bénéfice d'exploitation net - Portefeuille comparable

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|---------------|---------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | | 2020 ¹ | 2019 | |
| | \$ | \$ | Δ % | \$ | \$ | Δ % |
| Bénéfice d'exploitation net – États financiers | 72 590 | 88 983 | (18,4) | 158 315 | 175 668 | (9,9) |
| Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises | 2 487 | 2 485 | 0,1 | 5 043 | 4 878 | 3,4 |
| Bénéfice d'exploitation net – Quote-part de Cominar ² | 75 077 | 91 468 | (17,9) | 163 358 | 180 546 | (9,5) |
| Acquisitions, développements et dispositions – Quote-part de Cominar | 281 | (2 995) | (109,4) | (537) | (7 940) | (93,2) |
| Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 75 358 | 88 473 | (14,8) | 162 821 | 172 606 | (5,7) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|---------------|---------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Portfeuille comparable – États financiers | 72 926 | 86 065 | (15,3) | 157 890 | 167 839 | (5,9) |
| Portfeuille comparable – Coentreprises | 2 432 | 2 408 | 1,0 | 4 931 | 4 767 | 3,4 |
| Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 75 358 | 88 473 | (14,8) | 162 821 | 172 606 | (5,7) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Pour le deuxième trimestre, la baisse de 14,8 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon la quote-part Cominar, par rapport au trimestre correspondant de 2019 est essentiellement attribuable aux répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »), partiellement compensée par une augmentation du taux d'occupation physique moyen d'un exercice à l'autre, à la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés, et à l'incidence positive de la réduction des frais d'exploitation ainsi que des impôts fonciers et services.

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble et marché géographique - Portfeuille comparable

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|---------------|---------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Type d'immeuble | | | | | | |
| Bureau | 34 953 | 34 811 | 0,4 | 69 158 | 66 829 | 3,5 |
| Commercial | 18 057 | 31 009 | (41,8) | 47 757 | 60 893 | (21,6) |
| Industriel et polyvalent | 22 348 | 22 653 | (1,3) | 45 906 | 44 884 | 2,3 |
| Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 75 358 | 88 473 | (14,8) | 162 821 | 172 606 | (5,7) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|--|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Type d'immeuble | | | | |
| Bureau | 46,3 % | 39,4 % | 42,5 % | 38,7 % |
| Commercial | 24,0 % | 35,0 % | 29,3 % | 35,3 % |
| Industriel et polyvalent | 29,7 % | 25,6 % | 28,2 % | 26,0 % |
| Bénéfice net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ¹ | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % |

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2020, la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur commercial a diminué de 1 100 points de base, pour s'établir à 24,0 %, en raison de l'incidence de la COVID-19, alors que la portion attribuable au secteur industriel a augmenté de 410 points de base, pour s'établir à 29,7 %, et celle du secteur bureau a augmenté de 690 points de base, pour s'établir à 46,3 %.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-------------------|---------------|---------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Marché géographique | | | | | | |
| Montréal | 47 696 | 55 607 | (14,2) | 102 927 | 109 602 | (6,1) |
| Québec | 22 029 | 27 367 | (19,5) | 48 465 | 52 786 | (8,2) |
| Ottawa ² | 5 633 | 5 499 | 2,4 | 11 429 | 10 218 | 11,9 |
| Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ³ | 75 358 | 88 473 | (14,8) | 162 821 | 172 606 | (5,7) |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Marché géographique | | | | |
| Montréal | 63,3 % | 62,9 % | 63,2 % | 63,5 % |
| Québec | 29,2 % | 30,9 % | 29,8 % | 30,6 % |
| Ottawa ¹ | 7,5 % | 6,2 % | 7,0 % | 5,9 % |
| Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ² | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % |

¹ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Taux d'occupation physique moyen du portefeuille comparable par type d'immeuble

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|---------------|---------------|------------|----------------------|---------------|------------|
| | 2020 | 2019 | Δ | 2020 | 2019 | Δ |
| Type d'immeuble | | | | | | |
| Bureau | 90,0 % | 88,1 % | 1,9 | 89,6 % | 88,0 % | 1,6 |
| Commercial | 87,1 % | 85,0 % | 2,1 | 87,0 % | 85,3 % | 1,7 |
| Industriel et polyvalent | 94,2 % | 94,2 % | 0,0 | 94,9 % | 94,0 % | 0,9 |
| Total | 91,0 % | 89,9 % | 1,1 | 91,2 % | 89,8 % | 1,4 |

Taux d'occupation physique moyen du portefeuille comparable par marché géographique

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|---------------|---------------|------------|----------------------|---------------|------------|
| | 2020 | 2019 | Δ | 2020 | 2019 | Δ |
| Marché géographique | | | | | | |
| Montréal | 90,5 % | 90,0 % | 0,5 | 90,8 % | 90,1 % | 0,7 |
| Québec | 93,0 % | 92,2 % | 0,8 | 93,1 % | 91,9 % | 1,2 |
| Ottawa ¹ | 88,0 % | 79,0 % | 9,0 | 87,5 % | 78,2 % | 9,3 |
| Total | 91,0 % | 89,9 % | 1,1 | 91,2 % | 89,8 % | 1,4 |

¹ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

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 consolidés intermédiaires résumés.

Au cours des six premiers mois de 2020, la direction a réévalué l'intégralité de son portefeuille immobilier. Au moyen d'évaluations provenant de sources internes ou externes ou en utilisant les données par type d'immeuble et par marché géographique tirées d'évaluations effectuées par des évaluateurs internes et externes ainsi que les données de marché disponibles pour rendre compte de l'incidence de la COVID-19 (se reporter à la rubrique « COVID-19 – Analyse des impacts et risques »), elle a établi qu'une diminution de 319,4 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur [augmentation de 8,1 millions de dollars en 2019]. Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020, la juste valeur de tous les immeubles de placement a été réévaluée, dont 30 % provenant d'évaluations externes.

Le tableau suivant présente un sommaire des variations de la juste valeur de l'ensemble du portefeuille de Cominar selon les postes des états financiers, pour les six premiers mois de 2020:

| Type d'immeuble | Immeubles productifs de revenus | | | Immeubles de placement disponibles à la vente | Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | Total selon les états financiers | Quote-part des coentreprises | Total - Quote-part Cominar ¹ |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|---|---|----------------------------------|------------------------------|---|
| | Québec | Montréal | Ottawa | | | | | |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Bureau | (6 551) | (25 875) | (5 051) | (32) | (2 423) | (39 932) | (4 561) | (44 493) |
| Commercial | (103 738) | (120 713) | (10 996) | (2 288) | (8 551) | (246 286) | (5 442) | (251 728) |
| Industriel et polyvalent | 2 575 | (30 892) | – | – | (4 888) | (33 205) | – | (33 205) |
| Total | (107 714) | (177 480) | (16 047) | (2 320) | (15 862) | (319 423) | (10 003) | (329 426) |

¹ Mesure financière non définie par les IFRS

La baisse de la juste valeur de 44,5 millions de dollars pour les six premiers mois de 2020 du portefeuille d'immeuble de bureau provient principalement de l'incidence de la COVID-19 sur l'estimation des pertes de crédit attendues, des taux d'occupation et de la croissance des loyers, en partie contrebalancée par une augmentation de 17,4 millions de dollars de la juste valeur en lien avec un immeuble transféré dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Pour le portefeuille commercial, la baisse de 251,7 millions de dollars de la juste valeur, dont 165,0 millions de dollars provenant de centres commerciaux fermés (y compris un gain de juste valeur de 13,3 millions \$ sur un actif majeur), provient de l'incidence de la COVID-19 sur l'estimation des pertes de crédit attendues, des taux d'occupation, de la croissance des loyers et du taux de capitalisation.

Finalement, la diminution de 33,2 millions de dollars de la juste valeur du portefeuille industriel et polyvalent provient principalement de l'incidence de la COVID-19 sur l'estimation des pertes de crédit attendues, des taux d'occupation et de la croissance des loyers.

Le tableau suivant présente un sommaire des ajustements de la juste valeur exprimés en pourcentage de chacun des types d'immeubles selon les postes au états financiers pour les six premiers mois de 2020:

| Type d'immeuble | Immeubles productifs de revenus | | | Immeubles de placement disponibles à la vente | Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | Total selon les états financiers | Quote-part des coentreprises | Total - Quote-part Cominar ¹ |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|---|---|----------------------------------|------------------------------|---|
| | Québec | Montréal | Ottawa | | | | | |
| | % | % | % | % | % | % | % | % |
| Bureau | (1,5 %) | (2,0 %) | (1,3 %) | – % | (3,3 %) | (1,6 %) | (3,0 %) | (1,7 %) |
| Commercial | (13,6 %) | (8,5 %) | (17,0 %) | (21,9 %) | (16,4 %) | (10,7 %) | (15,8 %) | (10,8 %) |
| Industriel et polyvalent | 0,7 % | (2,2 %) | – % | – % | (20,7 %) | (1,8 %) | – % | (1,8 %) |
| Total | (6,7 %) | (4,3 %) | (3,4 %) | (0,9 %) | (10,7 %) | (4,8 %) | (5,4 %) | (4,9 %) |

¹ Mesure financière non définie par les IFRS

Les taux de capitalisation et d'actualisation utilisés aux fins des évaluations internes et externes concordent.

Taux global de capitalisation, d'actualisation et de capitalisation finaux moyens pondérés

| | Au 30 juin 2020 | | | | Au 31 décembre 2019 |
|---|-----------------|----------|--------|-----------------------|---------------------------|
| | Québec | Montréal | Ottawa | Taux moyen pondéré | Taux moyen pondéré |
| Immeubles de bureaux | | | | | |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets | | | | | |
| Taux global d'actualisation ¹ | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | 5,7 % |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie | | | | | |
| Taux d'actualisation | 6,5 % | 7,3 % | 7,0 % | 6,9 % | 6,6 % |
| Taux global d'actualisation à la réversion | 6,0 % | 6,5 % | 6,4 % | 6,2 % | 6,0 % |
| Immeubles commerciaux | | | | | |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets | | | | | |
| Taux global d'actualisation ¹ | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | 6,3 % |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie | | | | | |
| Taux d'actualisation | 7,7 % | 7,4 % | 7,8 % | 7,6 % | 7,0 % |
| Taux global d'actualisation à la réversion | 7,1 % | 6,5 % | 7,0 % | 6,8 % | 6,4 % |
| Immeubles industriels et polyvalents | | | | | |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets | | | | | |
| Taux global d'actualisation ¹ | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | 6,4 % |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie | | | | | |
| Taux d'actualisation | 7,5 % | 6,8 % | N/A | 7,0 % | 6,8 % |
| Taux global d'actualisation à la réversion | 6,8 % | 6,1 % | N/A | 6,4 % | 6,1 % |
| Total | | | | | |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets | | | | | |
| Taux global de capitalisation ¹ | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | 6,0 % |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie | | | | | |
| Taux d'actualisation | 7,2 % | 7,2 % | 7,1 % | 7,2 % | 6,8 % |
| Taux global d'actualisation à la réversion | 6,6 % | 6,4 % | 6,5 % | 6,5 % | 6,2 % |

¹ La méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets n'a pas été utilisée dans les évaluations de 2020

Charge financière

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|---------------|---------------|------------|----------------------|---------------|------------|
| | 2020 | 2019 | Δ % | 2020 | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires | 19 563 | 17 919 | 9,2 | 43 590 | 35 296 | 23,5 |
| Intérêts sur débetures | 16 648 | 19 085 | (12,8) | 31 278 | 37 353 | (16,3) |
| Intérêts sur emprunts bancaires | 2 078 | 506 | 310,7 | 3 618 | 2 692 | 34,4 |
| Amortissement des coûts de financement différés et autres | 1 166 | 880 | 32,5 | 2 254 | 1 637 | 37,7 |
| Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge | (63) | (66) | (4,5) | (126) | (132) | (4,5) |
| Moins: intérêts capitalisés ¹ | (2 480) | (1 926) | 28,8 | (4 450) | (3 697) | 20,4 |
| Total de la charge financière – États financiers | 36 912 | 36 398 | 1,4 | 76 164 | 73 149 | 4,1 |
| Charge financière ajustée ² | 34 425 | 36 398 | (5,4) | 71 541 | 73 149 | (2,2) |
| Pourcentage des produits d'exploitation | 23,0 % | 20,6 % | | 22,9 % | 20,4 % | |
| Taux d'intérêt moyen de la dette totale | | | | 3,89 % | 4,18 % | |

¹ Inclut des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période.

² Exclut les pénalités relatives aux remboursements d'hypothèques avant échéance, des frais de maintien de rendement et des frais payés relativement au rachat de débetures non garanties de premier rang de série 4.

L'augmentation de la charge financière du deuxième trimestre de 2020, comparativement à la période correspondante de 2019, est essentiellement attribuable à un montant de 2,5 millions de dollars au titre de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures non garanties de premier rang de série 4, en partie compensés par la baisse de la charge d'intérêts.

Frais d'administration du Fonds

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|--------------|--------------|------------|----------------------|--------------|---------------|
| | 2020 | 2019 | Δ % | 2020 | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Salaires et autres avantages | 2 420 | 2 455 | (1,4) | 5 168 | 6 379 | (19,0) |
| Rémunération relative au plan incitatif à long terme | 840 | 710 | 18,3 | 1 657 | 1 480 | 12,0 |
| Honoraires professionnels | 311 | 139 | 123,7 | 480 | 375 | 28,0 |
| Frais liés aux sociétés ouvertes | 184 | 154 | 19,5 | 408 | 339 | 20,4 |
| Autres frais | 283 | 380 | (25,5) | 469 | 718 | (34,7) |
| Total des frais d'administrations du fonds – États financiers | 4 038 | 3 838 | 5,2 | 8 182 | 9 291 | (11,9) |
| Frais d'administration du fonds ajustés ¹ | 4 038 | 3 838 | 5,2 | 8 182 | 8 248 | (0,8) |

¹ Exclut les allocations de départ

Au cours du deuxième trimestre de 2020, les frais d'administration du Fonds ont augmenté comparativement à la période comparable de l'exercice précédent en raison d'une augmentation des honoraires professionnels.

Dépréciation du goodwill

Au 30 juin 2020, Cominar a soumis son portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents à un test de dépréciation afin d'établir la valeur recouvrable des actifs nets de cette UGT et de la comparer avec la valeur comptable, y compris le goodwill. Au 30 juin 2020, la valeur recouvrable de l'UGT a été déterminée en fonction de la valeur d'utilité et calculée en actualisant les bénéfices d'exploitation nets futurs qui devraient être générés par l'utilisation continue. Pour les exercices 2020 à 2030, les projections de bénéfices d'exploitation nets ont été établies en fonction des projections budgétaires effectuées par la direction et appuyées sur l'expérience passée et sur l'incidence prévue de la COVID-19 sur le bénéfice d'exploitation net. Les taux d'actualisation et de capitalisation finaux sont estimés selon le taux de capitalisation global moyen pondéré sectoriel. Au 30 juin 2020, le goodwill s'était déprécié de 15,7 millions de dollars.

| | Immeubles de bureaux \$ | Immeubles commerciaux \$ | Immeubles industriels et polyvalents \$ | Total \$ |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|-------------|
| Solde au 30 juin 2019 | – | – | 15 721 | 15 721 |
| Dépréciation du goodwill | – | – | (15 721) | (15 721) |
| Solde au 30 juin 2020 | – | – | – | – |

Frais de transactions

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|--------------|------------|------------|----------------------|------------|------------|
| | 2020 \$ | 2019 \$ | Δ % | 2020 \$ | 2019 \$ | Δ % |
| Honoraires de courtage | – | 986 | (100,0) | 48 | 1 497 | (96,8) |
| Honoraires professionnels | 3 | 21 | (85,7) | 36 | 263 | (86,3) |
| Baux principaux pris en charge | – | 217 | (100,0) | – | 217 | (100,0) |
| Ajustements de clôture | 4 988 | 1 927 | 158,8 | 5 053 | 2 513 | 101,1 |
| Total | 4 991 | 3 151 | 58,4 | 5 137 | 4 490 | 14,4 |

Les frais de transactions ci-dessus sont liés à la vente d'immeubles. Pour un complément d'information sur les ventes d'immeubles, se référer à la section « Acquisitions, investissements et dispositions ».

Frais de restructuration

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Cominar a annoncé une restructuration organisationnelle pour rationaliser et améliorer l'efficacité des activités, laquelle aura pour effet, entre autres, la réduction de ses effectifs. Cominar a comptabilisé une provision de 4,8 millions de dollars liée à cette restructuration et essentiellement au titre des indemnités de cessation d'emploi. Au 30 juin 2020, la totalité du 4,8 millions de dollars avait été versés.

Bénéfice net

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|--------------------|-------------|------------|----------------------|-------------|------------|
| | 2020 \$ | 2019 \$ | Δ % | 2020 \$ | 2019 \$ | Δ % |
| Bénéfice net (perte nette) | (318 119) | 51 474 | (718,0) | (273 145) | 95 783 | (385,2) |
| Bénéfice net (perte nette) de base et dilué par part | (1,74) | 0,28 | (721,4) | (1,50) | 0,53 | (383,0) |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base) | 182 635 565 | 182 191 343 | | 182 565 912 | 182 147 225 | |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué) | 182 635 565 | 182 332 532 | | 182 565 912 | 182 279 623 | |

Pour le deuxième trimestre de 2020, le bénéfice net a diminué de 369,6 millions de dollars comparativement au trimestre correspondant de 2019. Ce résultat reflète une diminution de 328,9 millions de dollars de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, une réduction de 16,4 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, une perte de valeur du goodwill de 15,7 millions de dollars, une baisse de 10,0 millions de dollars de la quote-part du bénéfice net des coentreprises, tous ces facteurs étant liés à l'incidence de la COVID-19, en partie contrebalancées par une diminution de 3,9 millions de dollars des coûts de restructuration. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

Bénéfice net ajusté

Le bénéfice net rajusté est une mesure financière non définie par les IFRS. La méthode de calcul utilisée par Cominar pourrait différer de celles d'autres entités. Cominar calcule le bénéfice net rajusté pour éliminer l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, qui est non monétaire ainsi que l'allocation de départ, des frais de transactions, des pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéances, qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et des charges d'exploitation des immeubles.

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|--------------------|-------------|-----------|----------------------|-------------|-----------|
| | 2020 | 2019 | Δ % | 2020 | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Bénéfice net (perte nette) | (318 119) | 51 474 | (718,0) | (273 145) | 95 783 | (385,2) |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ² | 330 634 | (8 291) | (4 087,9) | 329 426 | (8 070) | (4 182,1) |
| Frais de transactions | 4 991 | 3 151 | 58,4 | 5 137 | 4 490 | 14,4 |
| Allocation de départ | – | – | – | 0 | 1 043 | (100,0) |
| Frais de restructuration | – | 3 916 | (100,0) | 0 | 3 916 | (100,0) |
| Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance | – | – | – | 4 623 | – | 100,0 |
| Frais sur rachat de débetures | 2 487 | – | 100,0 | 2 487 | – | 100,0 |
| Dépréciation du goodwill | 15 721 | – | 100,0 | 15 721 | – | 100,0 |
| Bénéfice net ajusté ¹ | 35 714 | 50 250 | (28,9) | 84 249 | 97 162 | (13,3) |
| Bénéfice net ajusté par part (dilué) ¹ | 0,20 | 0,28 | (28,6) | 0,46 | 0,53 | (13,2) |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué) | 182 802 565 | 182 332 532 | | 182 883 814 | 182 279 623 | |

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

² Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

La diminution du bénéfice net ajusté 14,5 millions de dollars du deuxième trimestre de 2020, comparativement à la période correspondante de 2019, est essentiellement attribuable à une baisse du bénéfice d'exploitation net liée à la COVID-19 ainsi qu'aux immeubles vendus en 2019 et en 2020, partiellement contrebalancés par une augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable excluant l'incidence de la COVID-19.

Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés

Bien que les notions de « fonds provenant de l'exploitation » et de « fonds provenant de l'exploitation ajustés » ne soient pas des mesures financières définies par les IFRS, leur utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier puisqu'ils ajustent le bénéfice net pour des éléments qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et des charges d'exploitation des immeubles.

REALpac définit les fonds provenant de l'exploitation comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS), ajusté, entre autres, pour l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou d'une disposition d'immeubles.

REALpac définit les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme étant les fonds provenant de l'exploitation, desquels on soustrait les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les dépenses en capital pour le maintien de la capacité de générer des revenus et les frais relatifs à la location.

Les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés ne remplacent pas le bénéfice net établi conformément aux IFRS pour mesurer la performance de Cominar. Les méthodes que nous utilisons pour calculer les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont conformes aux recommandations de REALpac, mais elles peuvent être différentes et ne pas être comparables à celles utilisées par d'autres entités.

Le nombre moyen pondéré de parts en circulation pleinement dilué utilisé pour calculer les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés tient compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme, lorsqu'elles sont dilutives.

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

Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|--|--------------------|-------------|-----------|----------------------|-------------|----------|
| | 2020 ¹ | 2019 | Δ % | 2020 ¹ | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Bénéfice net | (318 119) | 51 474 | (718,0) | (273 145) | 95 783 | (385,2) |
| Salaires de location – mise en place et renouvellement des baux | 854 | 758 | 12,7 | 1 846 | 1 602 | 15,2 |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ² | 330 634 | (8 291) | (4 087,9) | 329 426 | (8 070) | (4182,1) |
| Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises | 136 | 181 | (24,9) | 273 | 355 | (23,1) |
| Frais de transactions | 4 991 | 3 151 | 58,4 | 5 137 | 4 490 | 14,4 |
| Dépréciation du goodwill | 15 721 | – | 100,0 | 15 721 | – | 100,0 |
| Fonds provenant de l'exploitation ^{2,3} | 34 217 | 47 273 | (27,6) | 79 258 | 94 160 | (15,8) |
| Provision pour frais relatifs à la location | (7 500) | (8 020) | (6,5) | (14 429) | (16 449) | (12,3) |
| Comptabilisation linéaire des baux ² | 445 | 37 | 1 102,7 | (26) | (126) | (79,4) |
| Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs | (6 045) | (5 849) | 3,4 | (10 905) | (10 617) | 2,7 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{2,3} | 21 117 | 33 441 | (36,9) | 53 898 | 66 968 | (19,5) |
| Information par part: | | | | | | |
| Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{3,4} | 0,19 | 0,26 | (26,9) | 0,43 | 0,52 | (17,3) |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{3,4} | 0,12 | 0,18 | (33,3) | 0,29 | 0,37 | (21,6) |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁴ | 182 802 565 | 182 332 532 | | 182 883 814 | 182 279 623 | |
| Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{3,4} | 150,0 % | 100,0 % | | 124,1 % | 97,3 % | |

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

² Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

⁴ Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation du deuxième trimestre de 2020 ont diminué comparativement à la période correspondante de 2019 en raison principalement de la baisse du bénéfice d'exploitation net et des frais de remboursement de débentures. Excluant les frais de remboursement de débentures, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 36,7 millions de dollars, ou 0,20 \$ par part, en 2020 et à 51,2 millions de dollars, ou 0,28 \$ par part, en 2019.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du deuxième trimestre de 2020 ont diminué comparativement à la période correspondante de 2019 en raison de la diminution des fonds provenant de l'exploitation. Excluant les frais de remboursement de débentures, les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 23,6 millions de dollars ou 0,13 \$ par part en 2020 comparativement à 37,4 millions de dollars ou 0,20 \$ par part en 2019. Conséquemment, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 138 %.

Fonds provenant de l'exploitation - ajustés et fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés

Cominar présente dans le tableau qui suit des fonds provenant de l'exploitation ajustés et fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés qui sont des mesures non définies par les IFRS et Realpac. Étant donné que ces mesures n'ont pas de signification normalisée, elles pourraient différer de celles présentées par d'autres entités et le résultat de ces calculs ne doit pas être considéré au même titre que les mesures définies par les IFRS ou encore par Realpac.

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|---------------|--------|---------|----------------------|--------|---------|
| | 2020 | 2019 | Δ % | 2020 | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Fonds provenant de l'exploitation ^{1,2} | 34 217 | 47 273 | (27,6) | 79 258 | 94 160 | (15,8) |
| Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance | — | — | — | 4 623 | — | 100,0 |
| Allocations de départ | — | — | — | — | 1 043 | (100,0) |
| Frais de restructuration | — | 3 916 | (100,0) | — | 3 916 | (100,0) |
| Frais sur rachat de débetures | 2 487 | — | 100,0 | 2 487 | — | 100,0 |
| Fonds provenant de l'exploitation - ajustés ^{1,2} | 36 704 | 51 189 | (28,3) | 86 368 | 99 119 | (12,9) |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{1,2} | 21 117 | 33 441 | (36,9) | 53 898 | 66 968 | (19,5) |
| Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance | — | — | — | 4 623 | — | 100,0 |
| Allocation de départ | — | — | — | — | 1 043 | (100,0) |
| Frais de restructuration | — | 3 916 | (100,0) | — | 3 916 | (100,0) |
| Frais sur rachat de débetures | 2 487 | — | 100,0 | 2 487 | — | 100,0 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés ^{1,2} | 23 604 | 37 357 | (36,8) | 61 008 | 71 927 | (15,2) |

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

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

Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés incluent l'impact financier estimé de la COVID-19 (se référer à la section "COVID-19 - Analyse des impacts et risques").

Provision pour frais relatifs à la location

La provision pour frais relatifs à la location que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés représente l'amortissement, sur la durée des baux, des améliorations locatives et des coûts directs initiaux, ce qui comprend des honoraires de courtage engagés lors de la négociation et de la préparation des baux. Cette façon de faire permet un meilleur rapprochement des investissements engagés avec les produits d'exploitation générés sur la durée des baux. Au cours du deuxième trimestre de 2020, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 4,0 millions de dollars en améliorations locatives et 1,5 million de dollars en coûts directs initiaux, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevée à 7,5 millions de dollars. La diminution de la provision par rapport la période correspondante de 2019 est due à l'impact estimé de la pandémie COVID-19 sur les améliorations locatives, que nous prévoyons diminuer au cours des prochains trimestres.

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---|--------------|--------|----------------------|--------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Améliorations locatives | 3 998 | 9 690 | 9 528 | 16 792 |
| Coûts directs initiaux | 1 542 | 2 609 | 3 748 | 4 742 |
| Coûts réels des frais relatifs à la location — Quote-part Cominar ^{1,2} | 5 540 | 12 299 | 13 275 | 21 534 |
| Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés ³ | 7 500 | 8 020 | 14 429 | 16 449 |

1 Voir le rapprochement des dépenses en capital avec les états financiers à la section « Acquisitions, investissements et dispositions ».

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

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

Dépenses en capital – Maintien de la capacité de générer des revenus locatifs

Les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs, que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés, correspondent à l'estimation effectuée par la direction de la partie non génératrice de revenus locatifs des dépenses en immobilisations prévues pour 2020 qui seront engagées principalement pour des dépenses majeures d'entretien et de réparation, par exemple, certains travaux d'aires communes, de toiture, de stationnement, ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Afin de déterminer la répartition des dépenses entre la capacité de générer des revenus locatifs et l'augmentation de la capacité de générer des revenus locatifs, Cominar analyse les travaux effectués selon leur nature (aires communes, toiture, stationnement, équipement, etc.), l'âge et la localisation des propriétés, le type d'immeuble, les conditions du marché ainsi que les données historiques. Les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants car ils sont déjà inclus dans la détermination du bénéfice d'exploitation net.

Les dépenses en capital engagées pour nos immeubles productifs de revenu, incluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente, en vue de créer, améliorer ou accroître le bénéfice d'exploitation net sont considérées comme visant à augmenter la capacité de générer des revenus locatifs et constituent pour Cominar des activités d'investissement (voir la section Investissements dans les immeubles productifs de revenu). Les calculs des fonds provenant de l'exploitation ajustés et des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ne tiennent pas compte de ces dépenses en capital visant à augmenter la capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours du deuxième trimestre de 2020, les coûts réels engagés par Cominar se sont établis à 0,9 million de dollars, tandis que le montant déduit des fonds provenant de l'exploitation ajustés se sont établis à 6,0 millions de dollars.

Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés

Les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés sont destinés à être utilisés comme mesure de la capacité d'une entreprise à générer des flux monétaires stables. Les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ne remplacent pas les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers consolidés établis conformément aux IFRS. La méthode que nous utilisons pour déterminer les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés est conforme aux recommandations de REALpac, mais peut être différente et ne pas être comparable à celle présentée par d'autres entités.

Le nombre moyen pondéré de parts en circulation pleinement dilué utilisé pour calculer les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés tient compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme, lorsqu'elles sont dilutives.

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

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---|----------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon le financiers consolidés | 25 076 | 14 126 | 41 519 | 37 577 |
| Ajustements — participations dans des coentreprises | (8 481) | 1 422 | (7 385) | 1 781 |
| Provisions pour frais relatifs à la location | (7 500) | (8 020) | (14 429) | (16 449) |
| Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux | 854 | 758 | 1 846 | 1 602 |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement ajustés ¹ | (13 974) | 35 542 | 9 163 | 61 069 |
| Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs | (6 045) | (5 849) | (10 905) | (10 617) |
| Amortissement des coûts de financement différés et autres | (1 166) | (880) | (2 254) | (1 637) |
| Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge | 63 | 66 | 126 | 132 |
| Frais de transaction | 4 991 | 3 151 | 5 137 | 4 490 |
| Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises | 136 | 181 | 273 | 355 |
| Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté par part ^{2,3} | (6 046) | 40 497 | 23 091 | 78 303 |
| Information par part | | | | |
| Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté (pd) ^{3,4} | (0,03) | 0,22 | 0,13 | 0,43 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁴ | 182 802 565 | 182 332 532 | 182 883 814 | 182 279 623 |
| Ratio de distribution ^{3,4} | (600,0 %) | 81,8 % | 276,9 % | 83,7 % |

¹ Inclut les variations du fonds de roulement qui, du point de vue de la direction et en fonction du livre blanc de février 2017 de REALpac, ne sont pas représentatives des flux de trésorerie durables disponibles aux fins de distribution. Cela comprend, sans s'y limiter, les variations du fonds de roulement relatives aux taxes foncières et assurances payées d'avance, les intérêts à payer, les taxes de vente et autres impôts indirects payables aux et à recevoir des gouvernements concernés, les impôts sur le revenu et les frais de transactions à payer relativement aux acquisitions et dispositions d'immeubles de placement.

² Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

⁴ Pleinement dilué.

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 de Cominar aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable correspond généralement au bénéfice net établi en conformité avec les IFRS, avant les ajustements de juste valeur, les frais de transaction, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, de la provision pour frais relatifs à la location, des gains sur disposition d'immeubles de placement, des ajustements au goodwill et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

Distributions aux porteurs de parts

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|-----------|--------|-----|----------------------|--------|-----|
| | 2020 | 2019 | Δ % | 2020 | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Distributions aux porteurs de parts | 32 840 | 32 768 | 0,2 | 65 667 | 65 526 | 0,2 |
| Distributions par parts | 0,18 | 0,18 | | 0,36 | 0,36 | |

Cominar présente le tableau qui suit, selon les instructions des ACVM, pour permettre à ses lecteurs d'évaluer la provenance des fonds distribués et leur rapprochement avec le bénéfice net :

| | 2020 (trois mois) \$ | 2020 (six mois) \$ | 2019 (six mois) \$ | 2018 (six mois) \$ |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bénéfice net (perte nette) | (318 119) | (273 145) | 95 783 | 76 422 |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation - États financiers | 25 076 | 41 519 | 37 577 | 20 772 |
| Distributions aux porteurs de parts | 32 840 | 65 667 | 65 526 | 78 232 |
| Déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts | (7 764) | (24 148) | (27 949) | (57 460) |

Pour le trimestre clos le 30 juin 2020, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation affichent un déficit de 7,8 millions de dollars par rapport aux distributions aux porteurs de parts, en raison principalement de l'incidence financière de la COVID-19 et du caractère saisonnier de certaines charges, comme les impôts fonciers. Ce déficit a été comblé au moyen de la trésorerie et des équivalents de trésorerie disponibles. Cominar prévoit que ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour l'exercice 2020 seront supérieurs aux distributions aux porteurs de parts.

Liquidités et sources de financement

Au cours du deuxième trimestre de 2020, Cominar a généré 25,1 millions de dollars de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (états financiers). Les obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions et le remboursement des débetures et d'emprunts hypothécaires à l'échéance, sont financés en utilisant les fonds générés par ses activités d'exploitation, la vente d'actifs, le produit de nouveaux emprunts hypothécaires, l'émission de débetures, la trésorerie et équivalents de trésorerie de 34,0 millions de dollars et les sommes disponibles sur la facilité de crédit non garantie qui s'élevaient à 400,0 millions de dollars au 30 juin 2020.

Gestion de la dette

Cominar échelonne sur plusieurs années les échéances de ses instruments de dette pour contrôler le taux d'intérêt et le risque de refinancement, et pour obtenir la flexibilité nécessaire à maintenir le niveau d'endettement global de son portefeuille et, pour ce faire, il tient compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture des marchés, ainsi que des modalités financières des baux dont il tire ses flux de trésorerie. Cominar se finance principalement avec des titres d'emprunt à long terme et à taux fixe, et vise à maintenir un ratio d'endettement prudent par rapport à la valeur comptable de ses actifs.

Au 30 juin 2020, Cominar avait un niveau d'endettement de 54,5 % (51,4 % au 31 décembre 2019) constitué d'emprunts hypothécaires, de débetures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie. L'augmentation du ratio d'endettement est la combinaison d'un endettement plus élevé (dette nette augmentée de 82 millions de dollars) et d'ajustements de la juste valeur des immeubles de placement de (319,4) million de dollars et de 15,7 millions de dollars de dépréciation du goodwill. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 59,0 % du total de la dette, les débetures non garanties de premier rang représentaient environ 32,7 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 8,3 %. Au 30 juin 2020, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 3,89 % (4,18 % au 30 juin 2019) et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 4,1 ans (3,6 ans au 30 juin, 2019).

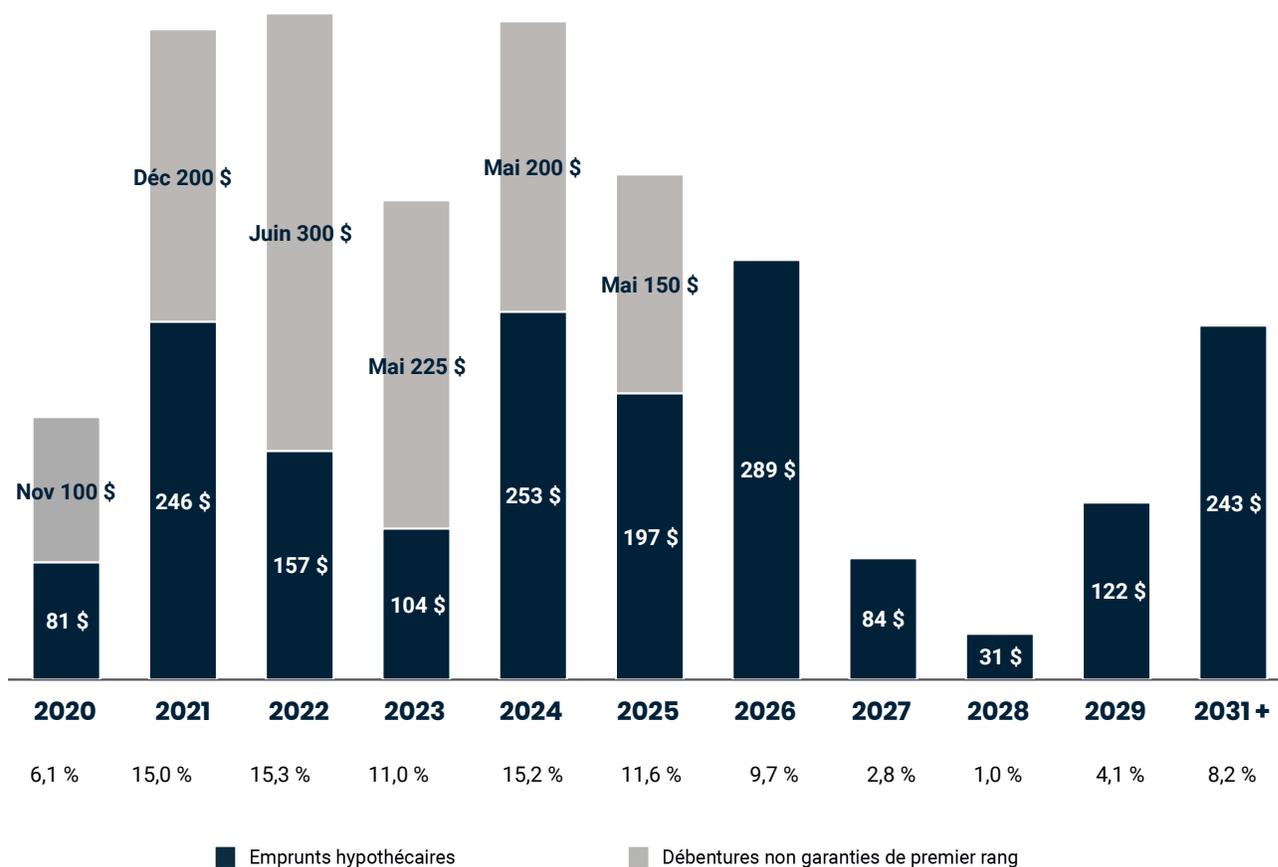
Au 30 juin 2020, 90,5 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 9,5 % étaient à taux variable.

Sommaires des dettes

| | Au 30 juin 2020 | | | Au 31 décembre 2019 | | |
|---|------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|
| | \$ | Taux contractuel moyen pondéré | Terme résiduel moyen pondéré | \$ | Taux contractuel moyen pondéré | Terme résiduel moyen pondéré |
| Emprunts hypothécaires | 2 112 586 | 3,70 % | 5,1 ans | 2 114 021 | 3,84 % | 4,8 ans |
| Débitures | 1 169 671 | 4,47 % | 2,6 ans | 1 320 962 | 4,41 % | 2,3 ans |
| Emprunts bancaires garanties | 296 400 | 2,96 % | 2,9 ans | 180 000 | 4,05 % | 2,3 ans |
| Emprunts bancaires non garantis | – | 4,05 % | 1,1 ans | – | 4,05 % | 1,6 ans |
| Total de la dette | 3 578 657 | 3,89 % | 4,1 ans | 3 614 983 | 4,06 % | 3,7 ans |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (34 019) | 1,70 % | | (152 634) | 2,20 % | |
| Solde net de la dette | 3 544 638 | | | 3 462 349 | | |

Échéance de la dette à long terme

Au 30 juin 2020
[en million de dollars]



Emprunts hypothécaires

Au 30 juin 2020, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2 112,6 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 1,4 million de dollars par rapport à 2 114,0 millions de dollars au 31 décembre 2019. Cette diminution s'explique par de nouveaux emprunts hypothécaires contractés de 125,4 millions de dollars, à un taux contractuel moyen pondéré de 2,83 %, compensés par des remboursements de solde de 100,0 millions de dollars, à un taux contractuel moyen pondéré de 4,53 %, et par des remboursements de capital mensuels totalisant 24,6 millions de dollars. Au 30 juin 2020, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,70 %, une diminution de 14 points de base par rapport à 3,84 % au 31 décembre 2019. Au 30 juin 2020, le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,89 %, diminution de 6 points de base par rapport au 31 décembre 2019.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

| Exercices se terminant les 31 décembre | Remboursement de capital \$ | Solde à l'échéance \$ | Total \$ | Taux contractuel moyen pondéré |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|---|
| 2020 (Période du 1er juillet au 31 décembre) | 25 631 | 80 974 | 106 605 | 4,34 % |
| 2021 | 47 235 | 246 150 | 293 385 | 3,84 % |
| 2022 | 47 479 | 157 026 | 204 505 | 3,02 % |
| 2023 | 45 892 | 104 292 | 150 184 | 4,17 % |
| 2024 | 44 697 | 252 602 | 297 299 | 5,02 % |
| 2025 | 35 341 | 196 898 | 232 239 | 3,26 % |
| 2026 | 20 107 | 288 527 | 308 634 | 3,57 % |
| 2027 | 17 875 | 83 875 | 101 750 | 3,37 % |
| 2028 | 14 448 | 30 836 | 45 284 | 5,20 % |
| 2029 | 11 952 | 122 034 | 133 986 | 3,56 % |
| 2 031 et par la suite | 5 599 | 243 060 | 248 659 | 4,00 % |
| Total | 316 256 | 1 806 274 | 2 122 530 | 3,87 % |

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires de Cominar sont échelonnées sur un certain nombre d'années pour réduire les risques liés au renouvellement. Au 30 juin 2020, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts était de 5,1 ans.

Débetures non garanties de premier rang

| | Date d'émission | Taux d'intérêt contractuel | Taux d'intérêt effectif | Date de paiement des intérêts | Date d'échéance | Valeur nominale au 30 juin 2020 \$ |
|------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--|
| Série 3 | Mai 2013 | 4,00 % | 4,24 % | 2 mai et 2 novembre | Novembre 2020 | 100 000 |
| Série 8 | Décembre 2014 | 4,25 % | 4,34 % | 8 juin et 8 décembre | Décembre 2021 | 200 000 |
| Série 9 | Juin 2015 | 4,16 % | 4,25 % | 1 juin et 1 décembre | Juin 2022 | 300 000 |
| Série 10 | Mai 2016 | 4,25 % | 4,34 % | 23 mai et 23 novembre | Mai 2023 | 225 000 |
| Série 11 | Mai 2019 | 4,50 % | 4,82 % | 15 mai et 15 novembre | Mai 2024 | 200 000 |
| Série 12 | Mai 2020 | 5,95 % | 6,13 % | 5 mai et 5 novembre | Mai 2025 | 150 000 |
| Taux d'intérêt moyen pondéré | | 4,47 % | 4,62 % | | | |
| Total | | | | | | 1 175 000 |

Au 30 juin 2020, le terme résiduel moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était de 2,6 ans.

Le 5 mai 2020, Cominar a émis 150,0 millions de dollars de débetures non garanties de premier rang de série 12 portant intérêt à 5,95 % et venant à échéance en mai 2025.

Le 13 mai 2020, Cominar a racheté avant échéance des débetures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941 % pour un montant de 300,0 millions de dollars à l'aide des liquidités disponibles et de sa facilité de crédit renouvelable non garantie d'exploitation et d'acquisition. Cominar a payé des frais de maintien de rendement et d'autres frais de 2,5 millions de dollars relativement à ce rachat.

Emprunts bancaires

Au 30 juin 2020, Cominar disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie pour un montant maximum de 400,0 millions de dollars venant à échéance en juillet 2021. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2020. Au 30 juin 2020, la facilité de crédit était inutilisée et les liquidités disponibles représentaient 400,0 millions de dollars.

Au 30 juin 2020, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 176,4 \$ millions de dollars venant à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1,8 million de dollars. Au 30 juin 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 277,2 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2020.

Le 9 juin 2020, Cominar a contracté une nouvelle facilité de crédit garantie d'une durée de 27 mois d'un montant maximal de 120 millions de dollars venant à échéance en septembre 2022. Cette nouvelle facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 250 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 350 points de base. Au 30 juin 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 206,4 \$ millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2020.

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour gérer les niveaux d'endettement. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des débetures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisés par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie. La convention de fiducie de Cominar limite son endettement à un maximum de 65 % du total de son actif.

| | Au 30 juin 2020 | Au 31 décembre 2019 |
|--|------------------|---------------------|
| | \$ | \$ |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (34 019) | (152 634) |
| Emprunts hypothécaires | 2 112 586 | 2 114 021 |
| Débetures | 1 169 671 | 1 320 962 |
| Emprunts bancaires | 296 400 | 180 000 |
| Total de la dette nette | 3 544 638 | 3 462 349 |
| Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie | 6 509 210 | 6 739 786 |
| Ratio d'endettement ^{1,2} | 54,5 % | 51,4 % |

¹ Le ratio d'endettement est égal au total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débetures moins la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisé par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Ratio dette/BAIIA

Le ratio dette sur le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (« BAIIA ») est une mesure non définie par les IFRS utilisée fréquemment dans le domaine de l'immobilier et permet de mesurer la capacité de Cominar à rembourser ses dettes. Cominar définit le BAIIA comme étant le bénéfice d'exploitation net, moins les frais d'administration du Fonds ajustés et la comptabilisation linéaire des baux.

| | Au 30 juin 2020 | Au 31 décembre 2019 |
|---|------------------|---------------------|
| | \$ | \$ |
| Emprunts hypothécaires | 2 112 586 | 2 114 021 |
| Déventures | 1 169 671 | 1 320 962 |
| Emprunts bancaires | 296 400 | 180 000 |
| Total de la dette | 3 578 657 | 3 614 983 |
| Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois) | 340 969 | 358 322 |
| Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) ¹ | (16 145) | (16 211) |
| Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois) | (142) | (288) |
| BAIIA (12 derniers mois) ² | 324 682 | 341 823 |
| Ratio dette/BAIIA ² | 11,0 x | 10,6x |

¹ Exclut, en 2019, l'allocation de départ versée à un haut dirigeant.

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation et est calculée en utilisant le bénéfice d'exploitation net moins les frais du Fonds ajustés, divisé par la charge financière ajustée.

| | Au 30 juin 2020 | Au 31 décembre 2019 |
|---|-----------------|---------------------|
| | \$ | \$ |
| Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois) | 340 969 | 358 322 |
| Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) ¹ | (16 145) | (16 211) |
| | 324 824 | 342 111 |
| Charge financière ajustés (12 derniers mois) ² | 140 625 | 144 720 |
| Ratio de couverture des intérêts ³ | 2,31 : 1 | 2,36 : 1 |

¹ Exclut, en 2019, l'allocation de départ versée à un haut dirigeant.

² Exclut la charge financière liée aux remboursements d'emprunts hypothécaires avant l'échéance et aux frais de maintien de rendement et des frais liés au rachat des déventures non garanties de premier rang de série 2 et de série 4.

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Actifs non grevés et dette non garantie

| | Au 30 juin 2020 | | Au 31 décembre 2019 | |
|--|--------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| | Nombre d'immeubles | Juste valeur des immeubles (\$) | Nombre d'immeubles | Juste valeur des immeubles (\$) |
| Immeubles productifs de revenu non grevés ¹ | 224 | 2 008 662 | 140 | 2 125 836 |
| Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ^{2,3} | | 1,77 : 1 | | 1,82 : 1 |
| Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ^{3,4} | | 32,7 % | | 36,5 % |

¹ Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

² Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

⁴ Dette non garantie divisée par la dette totale.

Au 30 juin 2020, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie se situait à 1,77 : 1, bien au-delà des ratios de 1,30 : 1 et 1,40 : 1 contenus respectivement dans la clause restrictive sur les débetures en circulation et la ligne de crédit non garantie.

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

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

Portefeuille immobilier

| | Au 30 juin 2020 | Au 31 décembre 2019 |
|---|-------------------|---------------------|
| | \$ | \$ |
| Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ¹ | 6 090 282 | 6 584 312 |
| Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ¹ | 154 600 | 155 509 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 245 475 | 11 730 |
| Nombre d'immeubles productifs de revenu ² | 315 | 317 |
| Superficie locative (pi ²) ² | 35 887 000 | 35 895 000 |

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

² Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Sommaire par type d'immeuble

| | Au 30 juin 2020 | | Au 31 décembre 2019 | |
|--------------------------|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | Nombre d'immeubles | Superficie locative pi ² | Nombre d'immeubles | Superficie locative pi ² |
| Bureaux | 80 | 11 056 000 | 80 | 11 056 000 |
| Commercial | 44 | 9 480 000 | 46 | 9 488 000 |
| Industriel et polyvalent | 191 | 15 351 000 | 191 | 15 351 000 |
| Total | 315 | 35 887 000 | 317 | 35 895 000 |

Sommaire par marché géographique

| | Au 30 juin 2020 | | Au 31 décembre 2019 | |
|-------------------------------|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | Nombre d'immeubles | Superficie locative pi ² | Nombre d'immeubles | Superficie locative pi ² |
| Montréal | 196 | 23 682 000 | 198 | 23 690 000 |
| Québec | 100 | 9 763 000 | 100 | 9 763 000 |
| Ontario - Ottawa ¹ | 19 | 2 442 000 | 19 | 2 442 000 |
| Total | 315 | 35 887 000 | 317 | 35 895 000 |

¹ Pour fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région de d'Ottawa.

Acquisitions, investissements et dispositions

Investissements dans les immeubles productifs de revenu et les immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente

Dans le cours normal de ses activités, Cominar investit dans ses immeubles de placement. Les investissements visent notamment l'agrandissement, la modernisation, la modification ainsi que la valorisation de ses immeubles existants et des ajouts à ceux-ci, afin d'accroître ou de maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours du deuxième trimestre de 2020, Cominar a engagé des dépenses en capital de 13,0 millions de dollars [13,5 millions de dollars au cours de la période correspondante de 2019] plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 7,8 millions de dollars en revitalisations et redéveloppements et de 5,0 millions de dollars en travaux structurels. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 0,9 million de dollars [5,8 millions de dollars au cours de la période correspondante de 2019] pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Ces dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts d'entretien et de réparation courants car ceux-ci sont déjà déduits du bénéfice d'exploitation net.

Enfin, Cominar a investi dans des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location et d'occupation, ainsi que 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 de la reconduction des baux et de la signature de nouveaux baux. Le niveau d'investissement dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles agrandis, modernisés ou acquis, ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement. À cet égard, au cours du deuxième trimestre de 2020, Cominar a investi 4,0 millions de dollars en améliorations locatives et 1,5 millions de dollars en frais relatifs à la location [9,7 millions de dollars en améliorations locatives et 2,6 millions de dollars en frais relatifs à la location au cours de la période correspondante de 2019].

Au deuxième trimestre, les dépenses en capital ont été touchées par la fermeture au cours du trimestre de tous les commerces et entreprises non essentiels et par l'arrêt des activités de construction commerciale dans le cadre de la gestion par le gouvernement du Québec de la propagation du virus de la COVID-19.

Le tableau suivant présente le détail des dépenses en capital et des frais relatifs à la location présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés relativement à nos immeubles productifs de revenu, incluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente et la quote-part de Cominar dans les coentreprises :

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|---|---------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|
| | 2020 | 2019 | Δ % | 2020 | 2019 | Δ % |
| | \$ | \$ | | \$ | \$ | |
| Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs | | | | | | |
| Revitalisation et redéveloppement | 7 805 | 5 737 | 36,0 | 22 926 | 11 939 | 92,0 |
| Agrandissement des propriétés | 107 | 441 | (75,7) | 107 | 774 | (86,2) |
| Travaux structurels d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc. | 5 040 | 6 767 | (25,5) | 13 661 | 18 029 | (24,2) |
| Rénovation de façades | 45 | 541 | (91,7) | 62 | 729 | (91,5) |
| Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs | 883 | 5 849 | (84,9) | 3 134 | 10 617 | (70,5) |
| Total des dépenses en capital ¹ | 13 880 | 19 335 | (28,2) | 39 890 | 42 088 | (5,2) |
| Améliorations locatives | 3 998 | 9 690 | (58,7) | 9 528 | 16 792 | (43,3) |
| Frais relatifs à la location | 1 542 | 2 609 | (40,9) | 3 748 | 4 742 | (21,0) |
| Total – États financiers ¹ | 19 420 | 31 634 | (38,6) | 53 166 | 63 622 | (16,4) |
| Coûts en capital – Propriétés en développement – États financiers | 6 683 | 7 704 | (13,3) | 13 810 | 9 027 | 53,0 |
| Total des dépenses en capital | 26 103 | 39 338 | (33,6) | 66 976 | 72 649 | (7,8) |

¹ Inclut les immeubles productifs de revenu, les immeubles de placement détenus en vue de la vente et la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Cominar s'est engagé dans un processus de vente de certains immeubles productifs de revenu et prévoit clore ces transactions au cours des prochains mois.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, Cominar a reclassé quatre immeubles de placement d'une valeur de 238,6 millions de dollars dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2020, Cominar a vendu deux immeubles de placement détenus en vue de la vente et un terrain, pour un prix de vente total de 2,7 millions de dollars.

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | | | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 |
|--|--|--------------------------|--|---------|--|
| | Immeubles de bureau | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total | Total |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Immeubles de placement | | | | | |
| Solde au début de la période | — | 11 730 | — | 11 730 | 188 727 |
| Transferts des immeubles productifs de revenus | 230 250 | 1 100 | 7 250 | 238 600 | 75 934 |
| Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | — | — | — | — | 1 855 |
| Coûts capitalisés | 32 | 138 | — | 170 | 4 074 |
| Ajustement de la juste valeur | (32) | (2 288) | — | (2 320) | (804) |
| Dispositions | — | (2 705) | — | (2 705) | (258 056) |
| Solde à la fin de la période | 230 250 | 7 975 | 7 250 000 | 245 475 | 11 730 |

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | | | | terminé le 31 décembre 2019 |
|---|--|--------------------------|--|---------|-----------------------------------|
| | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total | Total |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement en vue de la vente | | | | | |
| Solde au début de la période | — | — | — | — | 123 |
| Remboursements mensuels du capital | — | — | — | — | (123) |
| Transfert des emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | 101 435 | — | — | 101 435 | — |
| Solde à la fin de la période | 101 435 | — | — | 101 435 | — |

Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente pour le période de six mois terminée le 30 juin 2020

| Adresse | Région | Type d'immeuble | Superficie pi ² | Date de transaction | Prix de vente \$ |
|---|----------|--------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| 670, rue Principale, Sainte-Agathe-des-Monts, Québec (Qc) | Montréal | Commercial | 4 000 | 21 janvier 2020 | 387 |
| 736, rue King Est, Sherbrooke, Québec (Qc) | Montréal | Commercial | 4 000 | 21 janvier 2020 | 463 |
| Terrain boulevard St-Elzéar, Laval | Montréal | Terrain | — | 23 janvier 2020 | 1 855 |
| | | | 8 000 | | 2 705 |

Immeubles en construction et projets de développement

Palladium (Ford)

Au cours du troisième trimestre de 2019, Cominar a commencé la mise en valeur de l'immeuble situé au 800, Promenade Palladium, qui fait partie du campus Palladium, à Kanata. Cet immeuble de bureaux, de 100 000 pieds carrés, est maintenant entièrement loué et sera occupé, à raison de 96 %, par Ford Canada, qui utilisera les bureaux pour son centre de recherche et de développement pour une ville branchée. Ford prendra possession de l'immeuble et commencera les améliorations locatives au début d'août. Les travaux devraient être achevés au quatrième trimestre de 2020, et Ford s'y installera graduellement à partir du quatrième trimestre jusqu'à la fin du premier trimestre de 2021.

Société en commandite Chaudière-Duplessis - Ilot Mendel

Cominar continue de revoir ses alternatives visant la mise en valeur de l'Ilot Mendel, un emplacement commercial de 2,0 millions de pieds carrés situé à l'intersection des Autoroutes 40 et 540, deux des principales artères de la région de Québec, lequel sera développé à côté du magasin IKEA de Québec, qui occupe un peu plus de 1 million de pieds carrés en incluant les aires de stationnement. En septembre 2019, un magasin d'articles de sport Decathlon d'une superficie de 57 000 pieds carrés, a ouvert ses portes au public.

Selon l'annonce des autorités compétentes, le site sera éventuellement desservi par le nouveau réseau de transport en commun (Tramway) avec une station sur le site. Un exercice de densification est en cours pour évaluer la possibilité d'ajouter d'autres usages au site, incluant du résidentiel. L'ampleur de la partie du projet réservée au commerce de détail sera réduite par rapport à nos plans initiaux, pour faire place à des immeubles résidentiels à proximité de la future station de tramway. La Ville a présenté sa vision pour le secteur, en juin 2020, laquelle cadre avec nos objectifs de réaliser un projet à usage mixte, combinant des immeubles résidentiels, commerciaux et industriels. Une fois approuvée, la vision servira de fondement pour des changements de zonage dans l'ensemble du secteur. Des discussions sont en cours à cet effet avec la Ville de Québec. La mise en valeur future de ce site dépendra des conditions de marché, de la demande de locataire ainsi que du zonage final approuvé par la Ville.

De plus, Cominar possède des terrains situés au sud du projet commercial qu'il destine, entre autres, à un usage industriel où un potentiel de 250 000 pieds carrés pourrait être développé, pour lequel un changement de zonage est nécessaire et fait partie de la vision exposée ci-dessus.

Société en commandite Bouvier-Bertrand (Québec) et Société en commandite Marais (Québec)

Cominar et Groupe Dallaire sont en coentreprise dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand et la Société en commandite Marais. Les sociétés en commandite ont été créées pour les fins de développement de terrains situés dans la ville de Québec.

Opérations immobilières

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

| | Commis | | Physique | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30 juin 2020 | 30 juin 2019 | 30 juin 2020 | 30 juin 2019 | 31 déc. 2019 | 31 déc. 2018 |
| Type d'immeuble | | | | | | |
| Bureau | 93,0 % | 92,0 % | 90,3 % | 87,9 % | 89,2 % | 86,5 % |
| Commercial | 91,8 % | 93,1 % | 85,3 % | 85,0 % | 87,3 % | 85,5 % |
| Industriel et polyvalent | 95,7 % | 95,6 % | 93,5 % | 94,3 % | 96,2 % | 93,7 % |
| Total du portefeuille | 93,9 % | 93,9 % | 90,4 % | 89,9 % | 91,7 % | 89,2 % |
| Taux d'occupation commis | | | 93,9 % | 93,9 % | 95,1 % | 93,6 % |

| Au 30 juin 2020 | Montréal | | Québec | | Ottawa | | Total | |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Commis | Physique | Commis | Physique | Commis | Physique | Commis | Physique |
| Secteur d'activité | | | | | | | | |
| Bureau | 91,1 % | 87,3 % | 97,8 % | 96,8 % | 93,3 % | 92,5 % | 93,0 % | 90,3 % |
| Commercial | 92,4 % | 86,1 % | 91,3 % | 86,6 % | 86,2 % | 59,4 % | 91,8 % | 85,3 % |
| Industriel et polyvalent | 95,4 % | 92,7 % | 96,9 % | 96,1 % | S.O. | S.O. | 95,7 % | 93,5 % |
| Total du portefeuille | 93,6 % | 89,8 % | 94,9 % | 92,5 % | 92,3 % | 87,4 % | 93,9 % | 90,4 % |

| | Numérateur pi ² A | Dénominateur pi ² B | Taux d'occupation A/B |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Au 30 juin 2020 | | | |
| Occupation physique | 32 208 000 | 35 643 000 | 90,4 % |
| Espace en redéveloppement | — | (396 000) | |
| Baux signés qui débiteront au cours des prochains trimestres | 903 000 | — | |
| Taux d'occupation commis | 33 111 000 | 35 247 000 | 93,9 % |

Le taux d'occupation commis fait référence à la superficie locative occupée par les clients à laquelle on ajoute la superficie locative des baux signés mais qui n'ont pas encore débuté, divisée par la superficie locative du portefeuille immobilier excluant les superficies actuellement en redéveloppement. Cette mesure permet de mettre en évidence la superficie considérée sous bail par rapport à la superficie réellement disponible à la location.

Le taux d'occupation physique fait référence à la superficie locative occupée par les clients, divisée par la superficie du portefeuille immobilier. Cette mesure permet de mettre en évidence la superficie locative qui génère actuellement des revenus de location.

Pour l'ensemble du portefeuille, l'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique était de 3,5 % au 30 juin 2020. Pour le secteur commercial, cet écart était de 6,5 % et était composé de plusieurs baux signés d'une superficie totale d'environ 172 000 pieds carrés, dont environ 77 % entreront en vigueur d'ici la fin de 2020. Cet écart comprend également 382 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement. Pour le portefeuille bureau, cet écart était de 2,7 % et était composé de baux signés dont environ 88 % entreront en vigueur d'ici la fin de 2020. Pour le portefeuille industriel et polyvalent, l'écart était de 2,2 % et était composé de 349 000 pieds carrés de baux signés qui entreront en vigueur d'ici la fin de 2020.

Activités de location

| | Bureau | Commercial | Industriel et polyvalent | Total |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|
| Baux venant à échéance en 2020 | | | | |
| Nombre de clients | 202 | 505 | 226 | 933 |
| Superficie locative (pieds carrés) | 1 436 000 | 1 504 000 | 3 143 000 | 6 083 000 |
| Baux renouvelés | | | | |
| Nombre de clients | 86 | 138 | 91 | 315 |
| Superficie locative (pieds carrés) | 774 000 | 668 000 | 1 705 000 | 3 147 000 |
| Taux de rétention | 53,9 % | 44,4 % | 54,2 % | 51,7 % |
| Nouveaux baux | | | | |
| Nombre de clients | 33 | 24 | 46 | 103 |
| Superficie locative (pieds carrés) | 586 000 | 318 000 | 524 000 | 1 428 000 |
| Départs non prévus | | | | |
| Nombre de clients | 6 | 18 | 7 | 31 |
| Superficie locative (pieds carrés) | 48 000 | 55 000 | 62 000 | 165 000 |

Au cours du période de six mois terminée le 30 juin 2020, 51,7 % [57,9 % en 2019] des superficies locatives venant à échéance en 2020 avait été renouvelé. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,4 million de pieds carrés, alors que des locataires dont les baux ne venaient pas à échéance ont quitté avant la fin de leur bail, représentant une superficie locative de 0,2 million de pieds carrés.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 |
|--|--|---|
| Types d'immeuble | | |
| Bureau | 7,9 % | 4,1 % |
| Commercial | 1,8 % | (1,7 %) |
| Industriel et polyvalent | 22,3 % | 10,1 % |
| Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés | 12,7 % | 2,8 % |

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est calculée en comparant le loyer en place à la fin du bail au loyer en place au début du renouvellement du bail.

Pour le secteur bureau, les régions de Montréal, Québec et Ottawa ont enregistré des hausses respectives de 13,2 %, 1,0 % et 3,9 %. La hausse dans la région de Montréal est principalement attribuable au renouvellement de 23 000 pieds carrés en hausse de 8,22 \$ ou 142,1 % par une société de technologie.

Pour le portefeuille industriel et polyvalent, les régions de Montréal et de Québec ont enregistré des hausses respectives de 25,7 % et 7,5 %. La hausse dans la région de Montréal est principalement attribuable au renouvellement de 527 000 pieds carrés en hausse de 2,00 \$ ou 47,1 % par une société de technologie.

Pour le portefeuille commercial, les régions de Montréal et d'Ottawa ont enregistré une hausse respectivement de 2,2 % et 25,8 %, alors que le marché de Québec a reculé et 0,6 %.

Mise à jour Sears

| Location | Superficie (pieds carrés) | | | | | |
|--|---------------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| | Superficie locative | Baux signés | Espaces en discussions avancées | Espaces en discussions préliminaires | Espaces disponibles | Espaces communs ¹ |
| Quartier Laval, Laval | 43 147 | 43 147 | — | — | — | — |
| Carrefour Saint-Georges, Saint-Georges | 54 221 | 43 859 | — | — | 6 034 | 4 328 |
| Galeries de Hull, Gatineau | 128 040 | 61 940 | 3 548 | — | 33 531 | 29 021 |
| Mail Champlain, Brossard | 153 600 | 48 054 | 14 104 | 31 867 | 26 930 | 32 645 |
| Galeries Rive Nord, Repentigny | 125 471 | 40 517 | 67 160 | — | 3 042 | 14 752 |
| Centre Les Rivières, Trois-Rivières ² | 144 398 | 51 818 | 14 766 | 12 156 | 33 527 | 32 131 |
| Boulevard Pierre-Bertrand, Québec (secteur industriel) | 23 947 | 23 947 | — | — | — | — |
| Total | 672 824 | 313 282 | 99 578 | 44 023 | 103 064 | 112 877 |
| | 100,0 % | 46,6 % | 14,8 % | 6,5 % | 15,3 % | 16,8 % |

¹ Les espaces communs ont été retirés de la superficie locative au 31 décembre 2019.

² « Shadow tenant » pour lequel Cominar a acquis l'immeuble au cours du troisième trimestre de 2018

Au 30 juin 2020, la superficie des anciens locaux Sears qui était sous bail ou en discussions avancées était de 61,4 % (60,7 % au 30 juin 2019).

Baux venant à échéance

| Exercices se terminant les 31 décembre | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bureau | | | | | |
| Superficie locative (pied carré) | 1 596 795 | 1 023 282 | 1 141 395 | 1 254 894 | 1 021 205 |
| Loyer minimum moyen (\$/pied carré) | 19,02 | 17,23 | 20,20 | 18,57 | 17,83 |
| % du portefeuille – Bureau | 14,4 % | 9,3 % | 10,3 % | 11,4 % | 9,2 % |
| Commercial | | | | | |
| Superficie locative (pied carré) | 1 152 066 | 861 699 | 862 894 | 919 977 | 692 584 |
| Loyer minimum moyen (\$/pied carré) | 20,77 | 22,48 | 16,98 | 19,63 | 19,97 |
| % du portefeuille – Commercial | 12,2 % | 9,1 % | 9,1 % | 9,7 % | 7,3 % |
| Industriel et polyvalent | | | | | |
| Superficie locative (pied carré) | 1 893 016 | 2 429 173 | 2 203 957 | 1 655 694 | 1 402 799 |
| Loyer minimum moyen (\$/pied carré) | 6,84 | 6,68 | 7,79 | 7,96 | 7,74 |
| % du portefeuille – Industriel et polyvalent | 12,3 % | 15,8 % | 14,4 % | 10,8 % | 9,1 % |
| Portefeuille total | | | | | |
| Superficie locative (pied carré) | 4 641 877 | 4 314 154 | 4 208 246 | 3 830 565 | 3 116 588 |
| Loyer minimum moyen (\$/pied carré) | 14,49 | 12,34 | 13,04 | 14,24 | 13,77 |
| % du portefeuille | 12,9 % | 12,0 % | 11,7 % | 10,7 % | 8,7 % |

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 juin 2020 :

| Type d'immeuble | Terme résiduel moyen pondéré (années) | Terme moyen pondéré des baux (années) | Superficie moyenne par client (pi ²) | Loyer minimum moyen (\$/pi ²) |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---|
| Bureau | 5,6 | 8,6 | 11 760 | 17,80 |
| Commercial | 5,3 | 8,3 | 4 790 | 20,14 |
| Industriel et polyvalent | 7,2 | 7,8 | 16 367 | 7,12 |
| Moyenne pondérée du portefeuille total | 6,2 | 8,1 | 9 465 | 13,55 |

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 600 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 300 pieds carrés. Les trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 6,1 %, 4,2 % et 3,3 % 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 14,5 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant plus de 100 baux.

10 principaux clients

Le tableau ci-dessous présente la contribution de nos dix plus importants clients en pourcentage des produits d'exploitation :

| Client | % des produits d'exploitation |
|--|-------------------------------|
| Société québécoise des infrastructures | 6,1 % |
| Travaux publics Canada | 4,2 % |
| Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada | 3,3 % |
| Infra MTL inc. ¹ | 2,2 % |
| Groupe immobilier Desjardins | 0,8 % |
| Boutiques Marie-Claire inc. ² | 0,8 % |
| Winners | 0,8 % |
| Dollarama | 0,7 % |
| Shoppers Drug Mart | 0,7 % |
| Société des alcools du Québec | 0,7 % |
| Total | 20,3 % |

¹ Infra MTL inc. est une filiale à part entière de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

² Environ 40 baux.

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.

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 |
|--|--|---|
| | Parts | Parts |
| Parts émises et en circulation au début de la période | 182 111 365 | 181 956 349 |
| Exercices d'options, conversion des parts incessibles et parts différées | 330 832 | 155 016 |
| Parts émises et en circulation à la fin de la période | 182 442 197 | 182 111 365 |

| | |
|--|-------------|
| Information supplémentaire | 5 août 2020 |
| Parts émises et en circulation | 182 442 197 |
| Option d'achat de parts et en cours | 4 101 550 |
| Parts inaccessibles, parts différées et parts à la performance | 878 646 |

Plan incitatif à long terme

| Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | Parts attribuées en fonction de la performance | Parts différées | Parts inaccessibles | Options d'achat de parts | |
|--|---|--------------------|------------------------|--------------------------|--|
| | | | | Quantité | Prix d'exercice moyen pondéré \$ |
| Solde au début de la période | 349 766 | 334 115 | 2 311 | 5 235 900 | 14,15 |
| Octroyées | 141 403 | 86 686 | – | – | – |
| Converties ou exercées | – | (69 643) | (1 038) | (260 150) | 13,93 |
| Renoncées ou annulées | – | – | – | (848 700) | 14,14 |
| Distributions accumulées | 15 865 | 10 663 | 40 | – | – |
| Solde à la fin de la période | 507 034 | 361 821 | 1 313 | 4 127 050 | 14,16 |
| Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période | – | 195 855 | – | 3 665 350 | 14,25 |

Au 30 juin 2020, le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du plan incitatif à long terme s'élevait à 16 064 706 parts.

Contrôle 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, marchés des capitaux et chef de la direction financière par intérim de Cominar 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.

Au cours du deuxième trimestre terminé le 30 juin 2020 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

Notre rapport de gestion intermédiaire est fondé sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, qui ont été préparés conformément aux IFRS applicables à la préparation des états financiers intermédiaires. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon constante au cours de chacune des périodes présentées dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés et sont les mêmes que celles utilisées pour la préparation des états financiers annuels vérifiés au 31 décembre 2019, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous. La préparation et la présentation des états financiers consolidés résumés et de toute autre information financière contenue dans le présent rapport de gestion intermédiaire comprennent le choix et l'application appropriés des principes et conventions comptables appropriés, qui exigent que la direction fasse des estimations et pose des jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous jugeons raisonnables, comme celles qui sont souvent fondées sur l'expérience passée. Ils constituent la base de notre jugement pour déterminer la valeur comptable des actifs et des passifs qui, en réalité, ne pouvaient provenir d'aucune autre source. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation aurait pu donner des montants différents de ceux présentés. Les résultats réels pourraient différer.

b) Mode de présentation

Consolidation

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés comprennent les comptes de Cominar et de ses filiales en propriété exclusive.

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements 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 la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de six mois terminée 30 juin 2020, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

Estimations et jugements comptables critiques, et COVID-19

La propagation continue de la maladie respiratoire causée par le nouveau coronavirus (la « COVID-19 ») à l'échelle mondiale a nuí considérablement à Cominar et aux activités de certains de ses locataires et pourrait continuer de leur nuire à court et à long terme. Parmi les aspects de Cominar et de ses activités qui ont été touchés ou qui pourraient l'être dans l'avenir, mentionnons les suivants : la santé des employés, les revenus de location, les taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous essentiellement une incidence sur l'évaluation actuelle et future de notre portefeuille d'immeubles, en plus d'autres facteurs qui dépendent des développements futurs, lesquels sont indépendants de la volonté de Cominar. Les pertes de crédit attendues liées à la solvabilité financière des locataires pendant la pandémie font aussi l'objet de beaucoup d'incertitude.

Bien que ces estimations soient fondées sur la meilleure connaissance qu'a la direction des montants, des événements ou des actions, les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les domaines pour lesquels les estimations et jugements comptables critiques ont varié de façon importante par rapport à ceux figurant dans les états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont décrits ci-après.

- **Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC)**

L'AUCLC fournit du soutien aux petites entreprises qui ont des difficultés financières en raison de la COVID-19. Ce programme permet aux propriétaires d'immeubles de réduire de 75 % le loyer des mois d'avril à août 2020 de leurs locataires qui sont de petites entreprises. L'AUCLC couvrira 50 % du loyer, les locataires paieront 25 % et les propriétaires renonceront à 25 %. Le gouvernement du Québec a annoncé un programme qui couvrira 50 % des 25 % du loyer du deuxième trimestre auxquels les propriétaires ont renoncé. Selon les modalités de l'AUCLC publiées par le gouvernement, le locataire est considéré comme le mandant et Cominar, comme le mandataire, ce qui permet à Cominar de comptabiliser la tranche de loyer couverte par l'AUCLC (et par le programme du gouvernement du Québec) en tant que loyer à payer par les gouvernements fédéral et provincial. Comme l'admissibilité de chaque locataire a été déterminée à la fin de juin, les loyers d'avril, de mai et de juin avaient déjà été facturés, ce qui fait de la partie revenant au propriétaire une perte de crédit attendue. La partie attribuable au locataire est comptabilisée comme d'habitude. Cominar a estimé les montants au titre de l'AUCLC devant être inscrits dans les états financiers d'après le formulaire de pré admissibilité aux critères du programme que lui ont fait parvenir les locataires qui avaient demandé une aide financière. Les résultats réels pourraient être différents et ils sont tributaires de l'appréciation par les gouvernements de l'admissibilité des locataires au programme.

- **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. Il n'y a eu aucun changement dans les techniques utilisées, qui comprennent la méthode de capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net, laquelle utilise le bénéfice d'exploitation net stabilisé et le taux de capitalisation global, et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, laquelle fait appel à une estimation des flux de trésorerie futurs prévus, du taux d'actualisation et du taux de capitalisation final. Les estimations du bénéfice d'exploitation net stabilisé, des flux de trésorerie futurs prévus, du taux de capitalisation global, du taux d'actualisation et du taux de capitalisation final ont subi l'incidence de la COVID-19, et cette incidence a été prise en compte dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés. Pour refléter les répercussions actuelles estimées de la COVID-19 sur l'ensemble de son portefeuille, Cominar a utilisé les données par type d'immeuble et par marché géographique tirées des évaluations effectuées par des évaluateurs internes et externes et les données de marché disponibles et a comptabilisé l'ajustement à la juste valeur liée à ces estimations dans l'état intermédiaire consolidé du résultat global.

- **Provision pour pertes de crédit attendues**

La provision de Cominar pour pertes de crédit attendues au 30 juin 2020 inclut des estimations pour tenir compte de l'incertitude de la recouvrabilité des loyers d'avril, de mai et de juin auprès de locataires ne faisant pas partie du programme AUCLC; de l'incertitude de la recouvrabilité des loyers reportés et de l'incertitude de la recouvrabilité de toutes les autres créances. Les résultats réels peuvent différer.

Risques et incertitudes

Comme toute entreprise de son secteur, Cominar est sujette, dans le cours normal de ses activités, à divers éléments de risque pouvant agir sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques, malgré toutes les mesures mises en œuvre pour les contrer. Les risques et incertitudes qui suivent devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir de Cominar à titre de placement :

- Maladies et épidémies
- Accès aux capitaux et au financement par emprunt, et conjoncture financière mondiale
- Financement par emprunt
- Propriété de biens immobiliers
- Questions environnementales
- Changement climatique
- Risques d'ordre juridique
- Concurrence
- Programme de développement d'immeubles
- Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants
- Réglementation gouvernementale
- Restrictions relatives aux activités
- Sinistres généraux non assurés
- Cybersécurité
- Facteurs de risque liés à la détention de titres
- Facteurs de risque liés à la propriété d'une débenture de premier rang

Pour obtenir une description complète des risques et incertitudes identifiés par Cominar, le lecteur est invité à se reporter à notre rapport annuel pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 ainsi qu'à notre notice annuelle pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019.

États financiers intermédiaires consolidés résumés

Fonds de placement immobilier Cominar

Trimestre terminé le 30 juin 2020

Non audités

Bilans consolidés

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

| | Note | 30 juin 2020 \$ | 31 décembre 2019 \$ |
|---|------|--------------------|------------------------|
| Actif | | | |
| Immeubles de placement | | | |
| Immeubles productifs de revenu | 3 | 5 925 182 | 6 412 739 |
| Immeubles en développement | 4 | 46 110 | 41 471 |
| Terrains détenus pour développement futur | 4 | 97 459 | 100 507 |
| | | 6 068 751 | 6 554 717 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5 | 245 475 | 11 730 |
| Participation dans des coentreprises | 6 | 90 071 | 97 456 |
| Goodwill | 7 | — | 15 721 |
| Débiteurs | 8 | 87 817 | 37 930 |
| Frais payés d'avance et autres actifs | | 17 096 | 22 232 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 34 019 | 152 634 |
| Total de l'actif | | 6 543 229 | 6 892 420 |
| Passif | | | |
| Emprunts hypothécaires | 9 | 2 011 151 | 2 114 021 |
| Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5, 9 | 101 435 | — |
| Débiteures | 10 | 1 169 671 | 1 320 962 |
| Emprunt bancaires | 11 | 296 400 | 180 000 |
| Créditeurs et charges à payer | | 136 287 | 126 543 |
| Passif d'impôt différé | | 93 | 93 |
| Distributions payables aux porteurs de parts | | 10 946 | — |
| Total du passif | | 3 725 983 | 3 741 619 |
| Avoir des porteurs de parts | | | |
| Avoir des porteurs de parts | | 2 817 246 | 3 150 801 |
| Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts | | 6 543 229 | 6 892 420 |

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les périodes terminées les 30 juin
[non audités, en milliers de dollars canadiens]

| | Note | Apport des porteurs de parts \$ | Bénéfices nets cumulés \$ | Distributions cumulées \$ | Surplus d'apport \$ | Total \$ |
|-------------------------------------|------|--|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|
| Solde au 1er janvier 2020 | | 3 228 903 | 2 112 583 | (2 197 010) | 6 325 | 3 150 801 |
| Perte nette et résultat global | | — | (273 145) | — | — | (273 145) |
| Distributions aux porteurs de parts | 12 | — | — | (65 667) | — | (65 667) |
| Émissions de parts | 12 | 4 470 | — | — | (870) | 3 600 |
| Plan incitatif à long terme | | — | 151 | — | 1 506 | 1 657 |
| Solde au 30 juin 2020 | | 3 233 373 | 1 839 589 | (2 262 677) | 6 961 | 2 817 246 |

| | Note | Apport des porteurs de parts \$ | Bénéfices nets cumulés \$ | Distributions cumulées \$ | Surplus d'apport \$ | Total \$ |
|-------------------------------------|------|--|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------|
| Solde au 1er janvier 2019 | | 3 226 929 | 1 649 516 | (2 065 942) | 5 193 | 2 815 696 |
| Bénéfice net et résultat global | | — | 95 783 | — | — | 95 783 |
| Distributions aux porteurs de parts | 12 | — | — | (65 526) | — | (65 526) |
| Émissions de parts | | 1 122 | — | — | (1 135) | (13) |
| Plan incitatif à long terme | | — | 226 | — | 1 254 | 1 480 |
| Solde au 30 juin 2019 | | 3 228 051 | 1 745 525 | (2 131 468) | 5 312 | 2 847 420 |

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés du résultat global

Pour les périodes terminées les 30 juin

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

| | Note | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---|---------|------------------|----------|----------------------|-----------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits d'exploitation | | | | | |
| Revenus tirés des immeubles de placement | 13 | 160 550 | 176 627 | 332 659 | 358 571 |
| Charges d'exploitation | | | | | |
| Frais d'exploitation | | (44 656) | (39 262) | (85 974) | (85 133) |
| Impôts fonciers et services | | (39 294) | (44 610) | (80 092) | (89 767) |
| Frais de gestion immobilière | | (4 010) | (3 772) | (8 278) | (8 003) |
| | | (87 960) | (87 644) | (174 344) | (182 903) |
| Bénéfice d'exploitation net | | | | | |
| | | 72 590 | 88 983 | 158 315 | 175 668 |
| Charge financière | 15 | (36 912) | (36 398) | (76 164) | (73 149) |
| Frais d'administration du Fonds | 16 | (4 038) | (3 838) | (8 182) | (9 291) |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | 3, 4, 5 | (320 631) | 8 291 | (319 423) | 8 070 |
| Quote-part du bénéfice net (perte nette) des coentreprises | 6 | (8 481) | 1 503 | (6 898) | 2 891 |
| Frais de transaction | 17 | (4 991) | (3 151) | (5 137) | (4 490) |
| Frais de restructuration | 18 | — | (3 916) | — | (3 916) |
| Dépréciation du goodwill | 7 | (15 721) | — | (15 721) | — |
| Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices | | (318 184) | 51 474 | (273 210) | 95 783 |
| Impôts exigibles | | | | | |
| | | 65 | — | 65 | — |
| Bénéfice net (perte nette) et résultat global | | | | | |
| | | (318 119) | 51 474 | (273 145) | 95 783 |
| Bénéfice net (perte nette) de base et dilué par part | | | | | |
| | 19 | (1,74) | 0,28 | (1,50) | 0,53 |

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

Pour les périodes terminées les 30 juin
[non audités, en milliers de dollars canadiens]

| | Note | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|--|---------|-----------------|-----------------|----------------------|------------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Activités d'exploitation | | | | | |
| Bénéfice net (perte nette) | | (318 119) | 51 474 | (273 145) | 95 783 |
| Ajustements pour: | | | | | |
| Déficit (excédent) de la quote-part du bénéfice net (perte nette) sur les distributions reçues des coentreprises | 6 | 8 481 | (1 203) | 7 385 | (1 766) |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | 3, 4, 5 | 320 631 | (8 291) | 319 423 | (8 070) |
| Amortissements | | 1 474 | 1 162 | 2 869 | 2 244 |
| Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme | | 840 | 710 | 1 657 | 1 480 |
| Dépréciation du goodwill | 7 | 15 721 | – | 15 721 | – |
| Comptabilisation linéaire des baux | 3, 5 | 469 | 38 | 5 | (141) |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement | 20 | (4 421) | (29 764) | (32 396) | (51 953) |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation | | 25 076 | 14 126 | 41 519 | 37 577 |
| Activités d'investissement | | | | | |
| Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenus | 3, 20 | (34 324) | (31 471) | (59 780) | (69 257) |
| Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | 4, 20 | (9 279) | (5 141) | (14 136) | (7 955) |
| Produit net de la vente d'immeubles de placement | 3, 5 | – | 115 769 | 2 705 | 190 160 |
| Contribution au capital des coentreprises | 6 | – | (150) | – | (150) |
| Variation des autres actifs | | 6 | 51 | (63) | (1 054) |
| Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement | | (43 597) | 79 058 | (71 274) | 111 744 |
| Activités de financement | | | | | |
| Distributions en espèces aux porteurs de parts | 12 | (32 840) | (32 764) | (54 721) | (54 603) |
| Emprunts bancaires | | 118 200 | (64 300) | 116 400 | (76 897) |
| Produit net des emprunts hypothécaires contractés | 9 | 21 597 | 117 912 | 122 319 | 117 912 |
| Produit net de l'émission de débentures | 10 | 148 149 | 197 175 | 148 149 | 197 175 |
| Produit net de l'émission de part | | (4) | (6) | 3 600 | (13) |
| Remboursement des débentures | 10 | (300 000) | (300 000) | (300 000) | (300 000) |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires | 9 | (13 776) | – | (100 018) | – |
| Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires | 9 | (12 421) | (12 203) | (24 589) | (24 249) |
| Flux de trésorerie affectés aux activités de financement | | (71 095) | (94 186) | (88 860) | (140 675) |
| Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie | | (89 616) | (1 002) | (118 615) | 8 646 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période | | 123 635 | 11 146 | 152 634 | 1 498 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période | | 34 019 | 10 144 | 34 019 | 10 144 |
| Autres informations | | | | | |
| Intérêts payés | | 47 663 | 47 114 | 75 538 | 74 121 |
| Liquidités distribuées par une coentreprise | 6 | – | 300 | 487 | 1 125 |

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les périodes terminés le 30 juin 2020 et 2019

[non audités, 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 30 juin 2020, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 315 immeubles de qualité qui couvraient au total 35,9 millions de pieds carrés répartis au Québec, et à Ottawa.

Cominar est coté à la Bourse de Toronto et ses parts s'échangent sous le symbole CUF.UN. Le siège social est situé au Complexe Jules-Dallaire - T3, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec), Canada, G1V 0C1. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site Web de Cominar à l'adresse www.cominar.com.

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 5 août 2020.

2) Principales conventions comptables

a) Mode de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour la préparation des états financiers intermédiaires, et ils sont notamment conformes aux dispositions de la Norme IAS 34, « Information financière intermédiaire ». Ils n'incluent pas toute l'information qui sera normalement présentée dans les états financiers annuels consolidés du Fonds. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels de Cominar établis conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

b) Mode de préparation

Consolidation

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés comprennent les comptes de Cominar et de ses filiales en propriété exclusive.

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements 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 la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de six mois terminée 30 juin 2020, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

Estimations et jugements comptables critiques, et COVID-19

La propagation continue de la maladie respiratoire causée par le nouveau coronavirus (la « COVID-19 ») à l'échelle mondiale a nuí considérablement à Cominar et aux activités de certains de ses locataires et pourrait continuer de leur nuire à court et à long terme. Parmi les aspects de Cominar et de ses activités qui ont été touchés ou qui pourraient l'être dans l'avenir, mentionnons les suivants : la santé des employés, les revenus de location, les taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous essentiellement une incidence sur l'évaluation actuelle et future de notre portefeuille d'immeubles, en plus d'autres facteurs qui dépendent des développements futurs, lesquels sont indépendants de la volonté de Cominar. Les pertes de crédit attendues liées à la solvabilité financière des locataires pendant la pandémie font aussi l'objet de beaucoup d'incertitude.

Bien que ces estimations soient fondées sur la meilleure connaissance qu'a la direction des montants, des événements ou des actions, les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les domaines pour lesquels les estimations et jugements comptables critiques ont varié de façon importante par rapport à ceux figurant dans les états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont décrits ci-après.

- Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC)**
 L'AUCLC fournit du soutien aux petites entreprises qui ont des difficultés financières en raison de la COVID-19. Ce programme permet aux propriétaires d'immeubles de réduire de 75 % le loyer des mois d'avril à août 2020 de leurs locataires qui sont de petites entreprises. L'AUCLC couvrira 50 % du loyer, les locataires paieront 25 % et les propriétaires renonceront à 25 %. Le gouvernement du Québec a annoncé un programme qui couvrira 50 % des 25 % du loyer du deuxième trimestre auxquels les propriétaires ont renoncé. Selon les modalités de l'AUCLC publiées par le gouvernement, le locataire est considéré comme le mandant et Cominar, comme le mandataire, ce qui permet à Cominar de comptabiliser la tranche de loyer couverte par l'AUCLC (et par le programme du gouvernement du Québec) en tant que loyer à payer par les gouvernements fédéral et provincial. Comme l'admissibilité de chaque locataire a été déterminée à la fin de juin, les loyers d'avril, de mai et de juin avaient déjà été facturés, ce qui fait de la partie revenant au propriétaire une perte de crédit attendue. La partie attribuable au locataire est comptabilisée comme d'habitude. Cominar a estimé les montants au titre de l'AUCLC devant être inscrits dans les états financiers d'après le formulaire de pré admissibilité aux critères du programme que lui ont fait parvenir les locataires qui avaient demandé une aide financière. Les résultats réels pourraient être différents et ils sont tributaires de l'appréciation par les gouvernements de l'admissibilité des locataires au programme.
- Immeubles de placement**
 Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. Il n'y a eu aucun changement dans les techniques utilisées, qui comprennent la méthode de capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net, laquelle utilise le bénéfice d'exploitation net stabilisé et le taux de capitalisation global, et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, laquelle fait appel à une estimation des flux de trésorerie futurs prévus, du taux d'actualisation et du taux de capitalisation final. Les estimations du bénéfice d'exploitation net stabilisé, des flux de trésorerie futurs prévus, du taux de capitalisation global, du taux d'actualisation et du taux de capitalisation final ont subi l'incidence de la COVID-19, et cette incidence a été prise en compte dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés. Pour refléter les répercussions actuelles estimées de la COVID-19 sur l'ensemble de son portefeuille, Cominar a utilisé les données par type d'immeuble et par marché géographique tirées des évaluations effectuées par des évaluateurs internes et externes et les données de marché disponibles et a comptabilisé l'ajustement à la juste valeur liée à ces estimations dans l'état intermédiaire consolidé du résultat global.
- Provision pour pertes de crédit attendues**
 La provision de Cominar pour pertes de crédit attendues au 30 juin 2020 inclut des estimations pour tenir compte de l'incertitude de la recouvrabilité des loyers d'avril, de mai et de juin auprès de locataires ne faisant pas partie du programme AUCLC; de l'incertitude de la recouvrabilité des loyers reportés et de l'incertitude de la recouvrabilité de toutes les autres créances. Les résultats réels peuvent différer.

3) Immeubles productifs de revenu

| | | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 |
|---|------|--|--|
| | Note | \$ | \$ |
| Solde au début de la période | | 6 412 739 | 6 058 191 |
| Acquisitions et coûts afférents | | — | 538 |
| Ajustement à la juste valeur | | (301 241) | 278 580 |
| Actifs au titre de droits d'utilisation | | — | 9 409 |
| Coût en capital | | 48 540 | 120 284 |
| Dispositions | | — | (2 550) |
| Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5 | (238 600) | (75 934) |
| Transferts nets des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | 4 | — | 14 932 |
| Variation des coûts directs initiaux | | 3 749 | 8 974 |
| Comptabilisation linéaire des baux | | (5) | 315 |
| Solde à la fin de la période | | 5 925 182 | 6 412 739 |

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2020, Cominar a transféré 4 immeubles productifs de revenu, ayant une juste valeur de 238 600 \$, aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

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 consolidés intermédiaires résumés.

Au cours six premiers mois de 2020, la direction a réévalué l'intégralité de son portefeuille immobilier. Au moyen d'évaluations internes ou externes ou en utilisant les données par type d'immeuble et par marché géographique tirées d'évaluations effectuées par des évaluateurs internes et externes ainsi que les données de marché disponibles pour rendre compte de l'incidence de la COVID-19, elle a établi qu'une diminution nette de 319 423 \$ était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement en fonction de la juste valeur [augmentation de 8 070 \$ en 2019]. La variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus au 30 juin 2020 s'établit à 319 422 \$ [0 \$ en 2019]. Pour le semestre clos le 30 juin 2020, la juste valeur de tous les immeubles de placement a été réévaluée, dont 30 % provenant d'évaluations externes.

Les taux d'actualisation utilisés à l'interne et à l'externe sont équivalents.

| | Au 30 juin 2020 | | Au 31 décembre 2019 | |
|---|-----------------|------------------|---------------------|------------------|
| | Fourchette | Moyenne pondérée | Fourchette | Moyenne pondérée |
| Immeubles de bureaux | | | | |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets | | | | |
| Taux global d'actualisation ¹ | S.O. | S.O. | 4,7 % - 7,5 % | 5,7 % |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie | | | | |
| Taux d'actualisation | 6,0 % - 8,0 % | 6,9 % | 5,5 % - 8,5 % | 6,6 % |
| Taux global d'actualisation à la réversion | 5,5 % - 7,3 % | 6,2 % | 5,0 % - 7,8 % | 6,0 % |
| Immeubles commerciaux | | | | |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets | | | | |
| Taux global d'actualisation ¹ | S.O. | S.O. | 4,7 % - 8,5 % | 6,3 % |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie | | | | |
| Taux d'actualisation | 6,5 % - 9,3 % | 7,6 % | 5,5 % - 8,8 % | 7,0 % |
| Taux global d'actualisation à la réversion | 6,0 % - 8,5 % | 6,8 % | 5,0 % - 8,3 % | 6,4 % |
| Immeubles industriels et polyvalents | | | | |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets | | | | |
| Taux global d'actualisation ¹ | S.O. | S.O. | 4,8 % - 8,0 % | 6,4 % |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie | | | | |
| Taux d'actualisation | 6,0 % - 8,3 % | 7,0 % | 5,5 % - 8,3 % | 6,8 % |
| Taux global d'actualisation à la réversion | 5,5 % - 7,5 % | 6,4 % | 5,0 % - 7,5 % | 6,1 % |
| Total | | | | |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets | | | | |
| Taux global de capitalisation ¹ | | S.O. | | 6,0 % |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie | | | | |
| Taux d'actualisation | | 7,2 % | | 6,8 % |
| Taux global d'actualisation à la réversion | | 6,5 % | | 6,2 % |

¹ La méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets n'a pas été utilisée dans les évaluations de 2020

4) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

| | Note | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 |
|---|------|--|---|
| | | \$ | \$ |
| Solde au début de la période | | 141 978 | 128 043 |
| Ajustement à la juste valeur | | (15 862) | (1 301) |
| Coûts en capital | | 13 810 | 24 776 |
| Transferts nets aux immeubles productifs de revenu | 3 | — | (14 932) |
| Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5 | — | (1 855) |
| Intérêts capitalisés | | 3 515 | 6 634 |
| Variation des coûts directs initiaux | | 128 | 613 |
| Solde à la fin de la période | | 143 569 | 141 978 |
| Répartition: | | | |
| Immeubles en développement | | 46 110 | 41 471 |
| Terrains détenus pour développement futur | | 97 459 | 100 507 |

5) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Cominar s'est engagé dans un processus de vente de certains immeubles productifs de revenu et prévoit clore ces transactions au cours des prochains mois.

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2020, Cominar a transféré 4 immeubles productifs de revenu, ayant une juste valeur de 238 600 \$, aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2020, Cominar a vendu deux immeubles de placement détenus en vue de la vente et 1 terrain pour un prix de vente total de 2 705 \$.

| | Note | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 |
|--|------|--|-----------------------|--------------------------------------|---|
| | | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total |
| | | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | | | | | |
| Solde au début de la période | | — | 11 730 | — | 11 730 |
| Transferts nets des immeubles productifs de revenu | 3 | 230 250 | 1 100 | 7 250 | 238 600 |
| Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | 4 | — | — | — | — |
| Coûts capitalisés ¹ | | 32 | 138 | — | 170 |
| Ajustement à la juste valeur | | (32) | (2 288) | — | (2 320) |
| Dispositions | | — | (2 705) | — | (2 705) |
| Solde à la fin de la période | | 230 250 | 7 975 | 7 250 | 245 475 |

¹ Inclut 0 \$ ((27) \$ en 2019) de comptabilisation linéaire des baux.

| | Note | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 | |
|---|------|--|-----------------------|--------------------------------------|---|-------|
| | | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total | Total |
| | | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | | | | | | |
| Solde au début de la période | | — | — | — | — | 123 |
| Remboursement mensuel du capital | | — | — | — | — | (123) |
| Transfert des emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | 9 | 101 435 | — | — | 101 435 | — |
| Solde à la fin de la période | | 101 435 | — | — | 101 435 | — |

6) Coentreprises

| Aux 30 juin | 2020 | | | 2019 |
|---|-------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Coentreprises | Adresse | Ville/province | Participation | Participation |
| Société en commandite Complexe Jules-Dallaire | 2820, boulevard Laurier | Québec, Québec | 75 % | 75 % |
| Société en commandite Bouvier-Bertrand | Espace Bouvier | Québec, Québec | 50 % | 50 % |
| Société en commandite Marais | Rue du Marais | Québec, Québec | 75 % | 75 % |

L'objectif commercial de ces coentreprises est la détention, la gestion et le développement de projets immobiliers. Le tableau suivant présente les informations financières des participations dans ces coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 |
|---|--|---|
| | \$ | \$ |
| Participations dans des coentreprises au début de la période | 97 456 | 92 468 |
| Contribution au capital des coentreprises | — | 150 |
| Quote-part du bénéfice net (perte nette) et résultat global des coentreprises | (6 898) | 7 200 |
| Liquidités distribuées par une coentreprise | (487) | (2 362) |
| Participations dans des coentreprises à la fin de la période | 90 071 | 97 456 |

Les tableaux suivants présentent l'actif net et le bénéfice net des coentreprises ainsi que la quote-part de Cominar :

| | Coentreprises | | Quote-part Cominar | |
|---|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Au 30 juin 2020 | Au 31 décembre 2019 | Au 30 juin 2020 | Au 31 décembre 2019 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Immeubles productifs de revenus | 233 200 | 243 680 | 165 100 | 171 573 |
| Immeubles en développement | 10 000 | 11 800 | 5 000 | 5 900 |
| Terrains détenus pour développement futur | 8 041 | 10 181 | 6 031 | 7 631 |
| Autres actifs | 2 519 | 1 716 | 1 680 | 1 164 |
| Emprunt hypothécaires | (118 270) | (120 071) | (81 713) | (82 981) |
| Emprunts bancaires ¹ | (8 200) | (8 200) | (4 100) | (4 100) |
| Autres passifs | (3 086) | (2 782) | (1 927) | (1 731) |
| Actif net des coentreprises | 124 204 | 136 324 | 90 071 | 97 456 |

¹ La Société en commandite Bouvier-Bertrand détient une facilité de crédit de 12 500 \$ qui est cautionnée par les coentrepreneurs.

| | Trimestre | | | | Cumulatif (six mois) | | | |
|---|-----------------|---------|--------------------|---------|----------------------|---------|--------------------|---------|
| | Coentreprises | | Quote-part Cominar | | Coentreprises | | Quote-part Cominar | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Pour les périodes terminées les 30 juin | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits d'exploitation | 6 150 | 6 211 | 4 279 | 4 319 | 12 488 | 12 391 | 8 681 | 8 619 |
| Charges d'exploitation | (2 623) | (2 611) | (1 792) | (1 834) | (5 272) | (5 328) | (3 638) | (3 741) |
| Bénéfice d'exploitation net | 3 527 | 3 600 | 2 487 | 2 485 | 7 216 | 7 063 | 5 043 | 4 878 |
| Charge financière | (1 380) | (1 427) | (962) | (995) | (2 769) | (2 846) | (1 931) | (1 987) |
| Frais d'administration | (7) | 25 | (3) | 13 | (15) | – | (7) | – |
| Ajustement à la juste valeur | (15 900) | – | (10 003) | – | (15 900) | – | (10 003) | – |
| Bénéfice net | (13 760) | 2 198 | (8 481) | 1 503 | (11 468) | 4 217 | (6 898) | 2 891 |

7) Goodwill

Au 30 juin 2020, Cominar a soumis son portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents à un test de dépréciation afin d'établir la valeur recouvrable des actifs nets de cette UGT et de la comparer avec la valeur comptable, y compris le goodwill. Au 30 juin 2020, la valeur recouvrable de l'UGT a été déterminée en fonction de la valeur d'utilité et calculée en actualisant les bénéfices d'exploitation nets futurs qui devraient être générés par l'utilisation continue. Pour les exercices 2020 à 2030, les projections de bénéfices d'exploitation nets ont été établies en fonction des projections budgétaires effectuées par la direction et appuyées sur l'expérience passée et sur l'incidence prévue de la COVID-19 sur le bénéfice d'exploitation net. Les taux d'actualisation et de capitalisation finaux sont estimés selon le taux de capitalisation global moyen pondéré sectoriel. Au 30 juin 2020, le goodwill avait perdu 15 721\$ de sa valeur, et il n'affichait aucune perte de valeur au 31 décembre 2019.

| | Immeubles de bureau | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|----------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Solde au 31 décembre 2019 | – | – | 15 721 | 15 721 |
| Dépréciation du goodwill | – | – | (15 721) | (15 721) |
| Solde au 30 juin 2020 | – | – | – | – |

Les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux utilisés pour évaluer la valeur recouvrable au 30 juin 2020 et 31 décembre 2019 de l'UGT industriels et polyvalents s'établissent comme suit :

| | Au 30 juin 2020 | Au 31 décembre 2019 |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Taux de capitalisation final | 6,4 % | 6,0 % |
| Taux d'actualisation | 7,0 % | 6,6 % |

8) Débiteurs

| | | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 |
|---|------|---|--|
| | Note | \$ | \$ |
| Comptes clients | | | |
| Gouvernements - Programme AUCLC | | 15 006 | — |
| Reports de loyer | | 5 715 | — |
| Autres comptes clients | | 44 851 | 26 518 |
| Total | | 65 572 | 26 518 |
| Provision pour pertes de crédit attendues | 14 | (12 516) | (6 482) |
| | | 53 056 | 20 036 |
| Débiteurs portant intérêt | | | |
| Dépôt de garantie | | 601 | 543 |
| Autres débiteurs et revenus | | 506 | 482 |
| Total | | 33 654 | 16 869 |
| Total | | 87 817 | 37 930 |

9) Emprunts hypothécaires

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 | |
|--|---|---|--|---|
| | \$ | Taux contractuel moyen pondéré | \$ | Taux contractuel moyen pondéré |
| Solde au début de la période | 2 121 777 | 3,84 % | 1 747 991 | 4,03 % |
| Emprunts hypothécaires contractés | 125 360 | 2,83 % | 666 200 | 3,72 % |
| Remboursements mensuels du capital | (24 589) | — % | (54 231) | — % |
| Remboursement des soldes | (100 018) | 4,53 % | (238 183) | 4,82 % |
| | 2 122 530 | 3,70 % | 2 121 777 | 3,84 % |
| Plus: écart d'évaluation sur les emprunts pris en charge | 312 | | 463 | |
| Moins: coûts de financement différés | (10 256) | | (8 219) | |
| Solde à la fin de la période ¹ | 2 112 586 | | 2 114 021 | |

¹ Y compris les emprunts hypothécaires de 101 435 \$ liés aux immeubles détenus en vue de la vente.

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 3 679 631 \$ [4 009 348 \$ au 31 décembre 2019]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,55 % à 5,95 % au 30 juin 2020 [3,00% à 6,61% au 31 décembre 2019], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 3,70 % au 30 juin 2020 [3,84 % au 31 décembre 2019], et viennent à échéance à diverses dates entre juillet 2020 et avril 2034. Au 30 juin 2020, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 3,89 % [3,95 % au 31 décembre 2019].

Au 30 juin 2020, la quasi-totalité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 30 juin 2020 et 31 décembre 2019.

10) Débentures

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 | |
|--|--|--------------------------------|---|--------------------------------|
| | \$ | Taux contractuel moyen pondéré | \$ | Taux contractuel moyen pondéré |
| Solde au début de la période | 1 325 000 | 4,41 % | 1 725 000 | 4,23 % |
| Émissions | 150 000 | 5,95 % | 200 000 | 4,50 % |
| Remboursement | (300 000) | 4,94 % | (600 000) | 3,93 % |
| | 1 175 000 | 4,47 % | 1 325 000 | 4,41 % |
| Moins: coûts de financement différés | (5 384) | | (4 423) | |
| Plus: prime et escomptes nets à l'émission | 55 | | 385 | |
| Solde à la fin de la période | 1 169 671 | | 1 320 962 | |

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures en cours au 30 juin 2020

| | Date d'émission | Taux d'intérêt contractuel | Taux d'intérêt effectif | Date d'échéance | Valeur nominale au 30 juin 2020 (\$) |
|----------|-----------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Série 3 | Mai 2013 | 4,00 % | 4,24 % | Novembre 2020 | 100 000 |
| Série 8 | Décembre 2014 | 4,25 % | 4,34 % | Décembre 2021 | 200 000 |
| Série 9 | Juin 2015 | 4,16 % | 4,25 % | Juin 2022 | 300 000 |
| Série 10 | Mai 2016 | 4,25 % | 4,34 % | Mai 2023 | 225 000 |
| Série 11 | Mai 2019 | 4,50 % | 4,82 % | Mai 2024 | 200 000 |
| Série 12 | Mai 2020 | 5,95 % | 6,13 % | Mai 2025 | 150 000 |
| | | 4,47 % | 4,62 % | | 1 175 000 |

Le 5 mai 2020, Cominar a émis 150 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 12 portant intérêt à 5,95 % et venant à échéance en mai 2025.

Le 13 mai 2020, Cominar a racheté avant échéance des débentures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941 % pour un montant de 300 000 \$ à l'aide des liquidités disponibles et de sa facilité de crédit renouvelable non garantie. Cominar a payé des frais de maintien de rendement et d'autres frais de 2 487 \$ relativement à ce rachat.

11) Emprunts bancaires

Au 30 juin 2020, Cominar disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie pour un montant maximum de 400 000 \$ venant à échéance en juillet 2021. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2020. Au 30 juin 2020, la facilité de crédit était inutilisée et les liquidités disponibles représentaient 400 000 \$.

Au 30 juin 2020, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 176 400 \$ venant à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1 800 \$. Au 30 juin 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 277 188 \$. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2020.

Le 9 juin 2020, Cominar a contracté une nouvelle facilité de crédit garantie d'une durée de 27 mois d'un montant maximal de 120 000 \$ venant à échéance en septembre 2022. Cette nouvelle facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 250 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 350 points de base. Au 30 juin 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 206 369 \$. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2020.

12) Parts émises et en circulation

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 | |
|--|--|------------------|---|-----------|
| | Parts | \$ | Parts | \$ |
| Parts émises et en circulation au début de la période | 182 111 365 | 3 228 903 | 181 956 349 | 3 226 929 |
| Exercice d'options, conversion de parts incessibles et parts différées | 330 832 | 4 470 | 155 016 | 1 974 |
| Parts émises et en circulation à la fin de la période | 182 442 197 | 3 233 373 | 182 111 365 | 3 228 903 |

Plan incitatif à long terme

| Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | Parts attribuées en fonction de la performance | Parts différées | Parts incessibles | Option d'achat de parts | |
|--|--|-----------------|-------------------|-------------------------|----------------------------------|
| | | | | Quantité | Prix d'exercice moyen pondéré \$ |
| Solde au début de la période | 349 766 | 334 115 | 2 311 | 5 235 900 | 14,15 |
| Octroyées | 141 403 | 86 686 | — | — | — |
| Converties ou exercées | — | (69 643) | (1 038) | (260 150) | 13,93 |
| Renoncées ou annulées | — | — | — | (848 700) | 14,14 |
| Distributions accumulées | 15 865 | 10 663 | 40 | — | — |
| Solde à la fin de la période | 507 034 | 361 821 | 1 313 | 4 127 050 | 14,16 |
| Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période | — | 195 855 | — | 3 665 350 | 14,25 |

Au 30 juin 2020, le nombre maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du plan incitatif à long terme est de 16 064 706 parts.

Distributions aux porteurs de parts

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 juste valeur, les frais de transaction, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, la provision pour frais relatifs à la location, les gains sur disposition d'immeubles de placement et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---|---------------|--------|----------------------|--------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Distribution aux porteurs de parts | 32 840 | 32 768 | 65 667 | 65 526 |
| Distributions par parts | 0,18 | 0,18 | 0,36 | 0,36 |

13) Produits d'exploitation

Les revenus des autres services sont estimés en fonction des coûts d'exploitation facturables aux locataires.

| Périodes terminées les | Trimestre | | | | Cumulatif (six mois) | | | |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total des produits d'exploitation | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total des produits d'exploitation |
| 30 juin 2020 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Revenus de location | 57 996 | 54 410 | 38 174 | 150 580 | 114 880 | 111 615 | 76 755 | 303 250 |
| Revenus de stationnement | 2 711 | 100 | 15 | 2 826 | 7 714 | 216 | 24 | 7 954 |
| Revenus d'autres services | 3 514 | 2 388 | 1 242 | 7 144 | 9 269 | 8 451 | 3 735 | 21 455 |
| Total | 64 221 | 56 898 | 39 431 | 160 550 | 131 863 | 120 282 | 80 514 | 332 659 |

| Périodes terminées les | Trimestre | | | | Cumulatif (six mois) | | | |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total des produits d'exploitation | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total des produits d'exploitation |
| 30 juin 2019 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Revenus de location | 60 333 | 59 841 | 39 288 | 159 462 | 121 458 | 120 567 | 79 068 | 321 093 |
| Revenus de stationnement | 5 384 | 113 | 5 | 5 502 | 10 734 | 229 | 17 | 10 980 |
| Revenus d'autres services | 5 350 | 4 725 | 1 588 | 11 663 | 11 185 | 11 424 | 3 889 | 26 498 |
| Total | 71 067 | 64 679 | 40 881 | 176 627 | 143 377 | 132 220 | 82 974 | 358 571 |

14) Pertes de crédit attendues

Cominar comptabilise la perte de crédit attendue selon la méthode simplifiée pour les créances clients, prévue dans IFRS 9, selon laquelle la provision pour pertes de crédit attendues est évaluée, au moment de la comptabilisation initiale et pour la durée de vie des créances, à un montant correspondant à la perte de crédit attendue pour la durée de vie.

Pour évaluer la perte de crédit attendue, les créances clients ont été regroupées en fonction des caractéristiques de risque de crédit communes et du nombre de jours depuis lesquels les créances sont en souffrance. Les taux de pertes de crédit attendues sont calculés selon les profils de paiement des ventes pour une période par rapport aux pertes de crédit historiques survenues dans cette période. Les taux de perte historiques sont rajustés pour refléter les informations actuelles et prospectives sur les facteurs macroéconomiques ayant une incidence sur la capacité des clients à régler les créances. Cominar a établi que la pandémie de COVID-19 et les mesures prises par les gouvernements pour gérer cette situation constituent des facteurs pertinents; par conséquent, elle a rajusté ses taux de perte historiques pour tenir compte des changements prévus dans ces facteurs. La perte de crédit attendue de Cominar au 30 juin 2020 inclut des estimations pour la partie revenant au propriétaire dans le cadre du programme AUCLC, laquelle représente 12,5 % du loyer du locataire admissible pour les mois d'avril, de mai et de juin, pour l'incertitude sur la recouvrabilité des loyers d'avril, mai et juin auprès des locataires ne faisant pas partie du programme AUCLC; des estimations de l'incertitude de la recouvrabilité des reports de loyers à court terme; des réductions de loyer fournies aux locataires au titre de loyers qui avaient déjà été comptabilisés dans les créances lorsque les locataires avaient fait une demande d'aide financière; et des estimations de l'incertitude de la recouvrabilité de toutes les autres créances.

Les créances clients sont radiées lorsque leur recouvrement n'est pas raisonnablement attendu. Les indices que le recouvrement n'est pas raisonnablement attendu comprennent, notamment, le manquement aux paiements contractuels pendant plus de 120 jours après la date prévue.

Les pertes de valeur sur les créances clients sont présentées dans les frais d'exploitation des charges d'exploitation. Les reprises de montants précédemment radiés sont portées au crédit du même poste.

Sur ce fondement, la provision pour pertes au 30 juin 2020 et au 31 décembre 2019 a été déterminée comme suit :

| 30 juin 2020 | Courant | Plus de 30 jours en souffrance | Plus de 120 jours en souffrance | Total |
|--|---------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------|
| Taux de pertes de crédit attendues | 6,09 % | 12,54 % | 45,58 % | |
| Valeur comptable brute - comptes clients | 14 045 | 35 790 | 15 737 | 65 572 |
| Provision pour perte de crédit attendue | 855 | 4 488 | 7 173 | 12 516 |

| Au 31 décembre 2019 | Courant | Plus de 30 jours en souffrance | Plus de 120 jours en souffrance | Total |
|--|---------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------|
| Taux de pertes de crédit attendues | 4,40 % | 8,58 % | 42,71 % | |
| Valeur comptable brute - comptes clients | 6 111 | 7 332 | 13 075 | 26 518 |
| Provision pour perte de crédit attendue | 269 | 629 | 5 584 | 6 482 |

Le rapprochement des variations de la provision pour pertes de crédit attendues sur les comptes clients est présenté dans le tableau suivant :

| | Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 |
|--|---|--|
| | \$ | \$ |
| Solde au début de la période | 6 482 | 6 326 |
| Provision supplémentaire comptabilisée en charges d'exploitation | 8 574 | 2 753 |
| Comptes client radiés au cours de la période | (2 540) | (2 597) |
| Solde à la fin de la période | 12 516 | 6 482 |

| Périodes terminées les 30 juin 2020 | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---|---------------|------------|----------------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Bureau | 1 585 | 95 | 1 961 | 166 |
| Commercial | 14 568 | 326 | 15 732 | 887 |
| Industriel et polyvalent | 2 062 | 70 | 2 298 | 213 |
| Pertes de crédit attendues | 18 215 | 491 | 19 991 | 1 266 |
| Pourcentage des produits d'exploitation | 11,3 % | 0,3 % | 6,0 % | 0,4 % |

15) Charge financière

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires | 19 563 | 17 919 | 43 590 | 35 296 |
| Intérêts sur débetures | 16 648 | 19 085 | 31 278 | 37 353 |
| Intérêts sur emprunts bancaires | 2 078 | 506 | 3 618 | 2 692 |
| Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures | (165) | (130) | (330) | (260) |
| Amortissement des coûts de financement différés et autres | 1 331 | 1 010 | 2 584 | 1 897 |
| Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charges | (63) | (66) | (126) | (132) |
| Moins: intérêts capitalisés ¹ | (2 480) | (1 926) | (4 450) | (3 697) |
| Total | 36 912 | 36 398 | 76 164 | 73 149 |

¹ Incluent des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période. Le taux d'intérêt moyen pondéré utilisé en 2020 a été de 4,10 % [4,30 % en 2019].

Les intérêts sur emprunts hypothécaires pour la période de six mois terminée le 30 juin 2020 incluent 4 623 \$ associés aux pénalités sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance.

Les intérêts sur les débetures pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 incluent 2 487 \$ payés au rachat des débetures non garanties de premier rang de série 4.

16) Frais d'administration du Fonds

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|--|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Salaires et autres avantages ¹ | 2 420 | 2 455 | 5 168 | 6 379 |
| Rémunération relative au plan incitatif à long terme | 840 | 710 | 1 657 | 1 480 |
| Honoraires professionnels | 311 | 139 | 480 | 375 |
| Frais liés aux sociétés ouvertes | 184 | 154 | 408 | 339 |
| Autres frais | 283 | 380 | 469 | 718 |
| Total | 4 038 | 3 838 | 8 182 | 9 291 |

¹ Les salaires et autres avantages pour l'exercice terminé le 30 juin 2019 incluent 1 043 \$ associés au départ d'un haut dirigeant.

17) Frais de transaction

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Honoraires de courtage | — | 986 | 48 | 1 497 |
| Honoraires professionnels | 3 | 21 | 36 | 263 |
| Baux principaux assumés | — | 217 | — | 217 |
| Ajustements de clôture | 4 988 | 1 927 | 5 053 | 2 513 |
| Total | 4 991 | 3 151 | 5 137 | 4 490 |

18) Frais de restructuration

Au cours de 2019, Cominar a annoncé une restructuration organisationnelle afin de rationaliser et d'améliorer l'efficacité des opérations, ce qui a notamment entraîné une réduction de ses effectifs. Cominar a enregistré une provision de 4 774 \$ liée à cette restructuration organisationnelle, principalement liée aux indemnités de départ. Au 30 juin 2020, l'entière du 4 774 \$ avait été payée dans le cadre de la restructuration.

19) Base de calculs par part

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---|--------------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | Parts | Parts | Parts | Parts |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base | 182 635 565 | 182 191 343 | 182 565 912 | 182 147 225 |
| Dilution afférente au plan incitatif à long terme | – | 141 189 | – | 132 398 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué | 182 635 565 | 182 332 532 | 182 565 912 | 182 279 623 |

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 4 997 218 options, parts attribuées en fonction de la performance, parts différées et parts incessibles non acquises en cours à la fin du trimestre terminé le 30 juin 2020 [7 835 969 en 2019], du fait qu'elles sont antidilutives.

20) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

| Pour les périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---|-----------------|----------|----------------------|----------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Débiteurs | (39 639) | 2 608 | (49 887) | (1 088) |
| Frais payés d'avance | 19 785 | (21 461) | 3 769 | (47 380) |
| Créditeurs et charges à payer | 15 433 | (10 911) | 13 722 | 3 278 |
| Impôts exigibles à payer | – | – | – | (6 763) |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement | (4 421) | (29 764) | (32 396) | (51 953) |
| Autres informations | | | | |
| Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement | 10 929 | 12 398 | 10 929 | 12 398 |
| Débiteurs relatifs aux activités d'investissement | 4 014 | 4 014 | 4 014 | 4 014 |

21) Juste valeur

Cominar utilise une hiérarchie de trois niveaux pour classer ses instruments financiers évalués à la juste valeur. La hiérarchie reflète le poids relatif des données utilisées pour réaliser les évaluations. 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).

Cominar a pour politique de constater les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2020 et de l'exercice 2019.

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des débiteurs, des créditeurs et charges à payer, des distributions à payer aux porteurs de parts 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 intérêt aux taux actuels du marché.

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

Classification

La classification des actifs non financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur, de même que la classification des passifs financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur, lorsque cette juste valeur ne se rapproche pas de la valeur comptable, se présentent comme suit :

| | Niveau | Au 30 juin 2020 | | Au 31 décembre 2019 | |
|--|--------|------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur |
| | | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Évaluations récurrentes d'actifs non financiers | | | | | |
| Immeubles productifs de revenus | 3 | 5 925 182 | 5 925 182 | 6 412 739 | 6 412 739 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 3 | 245 475 | 245 475 | 11 730 | 11 730 |
| Terrains détenus pour développement futur | 3 | 97 459 | 97 459 | 100 507 | 100 507 |
| Passifs financiers | | | | | |
| Emprunts hypothécaires | 2 | 2 112 586 | 2 138 367 | 2 114 021 | 2 164 680 |
| Débetures | 2 | 1 169 671 | 1 177 703 | 1 320 962 | 1 368 398 |

22) Informations sectorielles

Les activités de Cominar englobent un portefeuille diversifié de trois catégories de biens immobiliers répartis au Québec et à Ottawa. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables présentées dans les états financiers annuels audités du Fonds. 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.

Les secteurs incluent la quote-part de Cominar dans les coentreprises. Les colonnes intitulées Coentreprises rapprochent les informations sectorielles incluant la quote-part détenue dans les actifs, les passifs, les produits et les charges, à l'information présentée dans les présents états financiers consolidés, dont les placements dans des coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence.

| | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Quote-part Cominar | Coentreprises | États financiers intermédiaires résumés consolidés |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------|--|
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 | | | | | | |
| Revenus de location tirés des immeubles de placement | 68 117 | 57 279 | 39 433 | 164 829 | (4 279) | 160 550 |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (45 938) | (251 491) | (33 205) | (330 634) | 10 003 | (320 631) |
| Bénéfice d'exploitation net | 34 845 | 17 608 | 22 624 | 75 077 | (2 487) | 72 590 |
| Quote-part du bénéfice net des coentreprises | — | — | — | — | (8 481) | (8 481) |
| Pour le trimestre terminé le 30 juin 2019 | | | | | | |
| Revenus de location tirés des immeubles de placement | 75 023 | 65 042 | 40 881 | 180 946 | (4 319) | 176 627 |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (778) | 2 194 | 6 875 | 8 291 | — | 8 291 |
| Bénéfice d'exploitation net | 36 770 | 31 700 | 22 998 | 91 468 | (2 485) | 88 983 |
| Quote-part du bénéfice net des coentreprises | — | — | — | — | 1 503 | 1 503 |

| Périodes de six mois terminées les | | | | | | États financiers intermédiaires consolidés résumés |
|---|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------|--|
| | Immeubles de bureau | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Quote-part Cominar | Coentreprises | |
| 30 juin 2020 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Revenus de location tirés des immeubles de placement | 139 777 | 121 047 | 80 516 | 341 340 | (8 681) | 332 659 |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (44 493) | (251 728) | (33 205) | (329 426) | 10 003 | (319 423) |
| Bénéfice d'exploitation net | 69 364 | 47 672 | 46 322 | 163 358 | (5 043) | 158 315 |
| Quote-part du bénéfice dans les coentreprises | — | — | — | — | (6 898) | (6 898) |
| 30 juin 2019 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Revenus de location tirés des immeubles de placement | 151 238 | 132 979 | 82 973 | 367 190 | (8 619) | 358 571 |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (938) | 2 133 | 6 875 | 8 070 | — | 8 070 |
| Bénéfice d'exploitation net | 71 310 | 63 626 | 45 610 | 180 546 | (4 878) | 175 668 |
| Quote-part du bénéfice dans les coentreprises | — | — | — | — | 2 891 | 2 891 |

| Au 30 juin 2020 | | | | | | États financiers intermédiaires consolidés résumés |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|------------------|--|
| | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Quote-part Cominar | Coentreprises | |
| Immeubles productifs de revenus | 2 293 122 | 2 015 191 | 1 781 969 | 6 090 282 | (165 100) | 5 925 182 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 230 250 | 7 975 | 7 250 | 245 475 | — | 245 475 |
| Participation dans des coentreprises | — | — | — | — | 90 071 | 90 071 |
| Au 31 décembre 2019 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Immeubles productifs de revenus | 2 547 654 | 2 237 849 | 1 798 809 | 6 584 312 | (171 573) | 6 412 739 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | — | 11 730 | — | 11 730 | — | 11 730 |
| Participation dans des coentreprises | — | — | — | — | 97 456 | 97 456 |

23) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 16 juillet 2020, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part.

Le 5 août 2020, Cominar a diminué la distribution mensuelle de 0.06 \$ par part à 0.03\$ par part, à compter de la distribution du mois d'août 2020 payable en septembre 2020.

Informations corporatives

Conseil des fiduciaires

René Tremblay ⁽⁵⁾
Administrateur de sociétés

Luc Bachand ⁽¹⁾⁽⁴⁾
Administrateur de sociétés

Christine Beaubien ⁽¹⁾⁽²⁾
Administratrice de sociétés

Paul Campbell ⁽²⁾⁽⁴⁾
Administrateur de sociétés

Mitchell Cohen ⁽³⁾⁽⁴⁾
Administrateur de sociétés

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

Zachary R. George ⁽³⁾⁽⁴⁾
Co-fondateur, gestionnaire de portefeuille
FrontFour Capital Group

Karen Laflamme ⁽¹⁾⁽²⁾
Administratrice de sociétés

Johanne M. Lépine ⁽²⁾⁽³⁾
Administratrice de sociétés

Michel Théroux, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽³⁾
Administrateur de sociétés

- (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
- (5) Assiste à tous les comités d'office

Principaux dirigeants

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

Antoine Tronquoy
Vice-président, marchés des capitaux et
chef de la direction financière par intérim

Marie-Andrée Boutin, MBA
Vice-présidente exécutive, Commerce de détail et
chef du développement

Bernard Poliquin
Vice-président exécutif, Bureau et
chef des opérations immobilières

Wally Commisso
Vice-président exécutif,
opérations et gestion immobilière

Jean Laramée, Eng.
Vice-président exécutif, développement

Michael Racine
Vice-président exécutif, location
Bureau et industriel

Informations aux porteurs de parts

Fonds de placement immobilier Cominar

Complexe Jules-Dallaire - T3
2820, boulevard Laurier, bureau 850
Québec (Qc) Canada G1V 0C1

Tél.: 418 681-8151
Télec.: 418 681-2946
Sans frais : 1-866 COMINAR
Courriel : info@cominar.com
Site Web : www.cominar.com

Inscription en bourse

Les parts du Fonds de placement immobilier Cominar sont inscrites à la bourse de Toronto sous le symbole CUF.UN.

Agent de transfert

Société de fiducie Computershare du Canada
1500, boulevard Robert-Bourassa, bureau 700
Montréal (Qc) Canada H3A 3S8

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

Taxation des distributions

En 2019, 10,65 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient un retour de capital réduisant le prix de base rajusté des parts.

Conseillers juridiques

Davies Ward Phillips & Vineberg LLP

Auditeurs

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

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 recevoir toutes les distributions mensuelles en espèces sous forme de parts supplémentaires de Cominar. De plus, les participants inscrits au régime auront également le droit de recevoir une distribution additionnelle, versée en parts supplémentaires, d'une valeur égale à 3 % des distributions réinvesties.

Le 3 août 2017, Cominar a suspendu temporairement le régime de réinvestissement des distributions à compter de la distribution du mois d'août 2017 qui était payable en septembre 2017. Si Cominar décide de réactiver le régime dans le futur, les porteurs de parts qui étaient inscrits au régime au moment de sa suspension et qui le sont toujours au moment de son redéploiement reprendront automatiquement leur participation au régime.

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 de transfert.

