

Rapport intermédiaire

Trimestre terminé le 30 septembre 2020
Non audités



Table des matières

3 Rapport de gestion intermédiaire

5 Faits saillants du troisième trimestre terminé le 30 septembre 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 troisième trimestre de 2020

13 COVID-19 - Analyse des impacts et risques

18 Rapprochements selon la quote-part de Cominar

21 Analyse de la performance

22 Résultats d'exploitation

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

33 Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés

33 Distributions

34 Liquidités et sources de financement

41 Portefeuille immobilier

42 Acquisitions, investissements et dispositions

44 Opérations immobilières

46 Portefeuille bureau

58 Portefeuille commercial

69 Portefeuille industriel et polyvalent

79 Corporatif

79 Parts émises et en circulation

80 Contrôle et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière

80 Principales conventions et estimations comptables

81 Risques et incertitudes

82 États Financiers Intermédiaires Consolidés Résumés

87 Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

101 Informations corporatives

102 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 septembre 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 3 novembre 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 intermédiaire.

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

À partir du deuxième semestre, la COVID-19 a eu un effet négatif continu sur l'économie et sur la société en général. Au troisième trimestre, même si la priorité absolue demeurait la santé et la sécurité, l'état d'esprit collectif a pris un tournant, la population prenant conscience du fait que nous devrions tous apprendre à vivre avec cette terrible maladie, du moins jusqu'à ce qu'un vaccin soit accessible à tous. Pendant l'été, nous avons assisté à une diminution soutenue du nombre de nouveaux cas et d'hospitalisations, et les mesures de confinement imposées par le gouvernement ont été assouplies. L'automne arrivé, le nombre de nouveaux cas s'est remis à augmenter, ce qui a entraîné la fermeture des restaurants, des centres de conditionnement physique et de nombreux centres de divertissement, comme les cinémas, ce qui a touché une fois de plus un grand nombre de nos clients commerciaux.

Malgré ce retour en arrière récent, nous assistions, au troisième trimestre, à la réouverture des centres commerciaux après une fermeture de 12 semaines, et les travailleurs avaient de nouveau accès leurs bureaux, jusqu'à concurrence de 25 % de la capacité. Toutefois, au début de la deuxième vague, l'approche du télétravail a été préconisée une fois de plus, ce qui a eu des répercussions sur notre secteur bureau. Il va sans dire que malgré les améliorations importantes enregistrées par rapport au trimestre précédent, les résultats financiers du troisième trimestre ont tout de même subi l'incidence négative de la pandémie.

Nous estimons qu'il est important de mettre en lumière les tendances positives par rapport au trimestre précédent. D'abord, la perception des loyers s'est établie à 95,6 % des loyers facturés pour le troisième trimestre (contre 89,7 % pour le deuxième trimestre). Ensuite, les pertes de crédit attendues pour le trimestre ont représenté 4,9 % des revenus d'exploitation (comparativement à 11,3 % pour le deuxième trimestre). Enfin, nos fonds provenant de l'exploitation par part ont atteint 0,25 \$ pour le trimestre (contre 0,19 \$ pour le deuxième trimestre).

Même si des difficultés persistent dans le secteur du commerce de détail, nous demeurons optimistes en ce qui concerne les services essentiels, les détaillants d'articles de nature générale et les autres segments du secteur du commerce de détail qui font preuve d'une plus grande résilience. Malgré l'annonce de nombreuses demandes de protection contre les créanciers déposées par des détaillants, nous sommes demeurés actifs sur le plan de la location, et des nouveaux baux pour un total d'environ 300 000 pieds carrés sont entrés en vigueur en 2020. Le troisième trimestre a aussi été marqué par l'ouverture réussie de nouvelles bannières, comme celle de l'entrepôt d'alimentation Mayrand et de la Boulangerie Ange au Mail Champlain, du IGA au Centre Rockland, ainsi que des magasins Hart et Urban Planet au centre commercial Les Rivières, à Trois-Rivières. Ces ouvertures ont suscité un grand enthousiasme au sein des collectivités visées, tant chez les consommateurs que de la part des médias, et les résultats ont été supérieurs aux attentes. Au cours du troisième trimestre, même si la circulation piétonne a baissé de 19 % dans nos centres commerciaux fermés par rapport au dernier exercice (sauf Place Alexis-Nihon et Place de la Cité, qui ont aussi des composantes bureau importantes), les ventes n'ont reculé que de 3 %. Nous continuons de croire que l'intensification est une démarche de création de valeur qui vaut la peine d'être poursuivie dans notre portefeuille de commerce de détail, et le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Rockland présenté récemment par la Ville de Mont-Royal constitue un jalon important qui cadre avec cet objectif.

Au cours des derniers mois, les discussions entourant la question du lieu de travail se sont intensifiées, la limite d'occupation des bureaux ayant été fixée à 25 % par le gouvernement du Québec; néanmoins, le télétravail était fortement encouragé pour freiner la pandémie. Malgré tout, le secteur bureau est demeuré robuste, affichant une croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 3,0 %, une croissance du loyer net moyen des baux renouvelés de 7,6 % et un taux d'occupation commis de 93,0 % pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

Nous croyons que le travail au bureau est la clé pour l'avenir du monde du travail : d'une part, les travailleurs tirent un réel avantage du contact social, des possibilités de mentorat et de la diversité de style de vie qu'offre la vie au bureau. D'autre part, nous croyons que

le bureau est un meilleur vecteur pour l'innovation et la productivité collective que les organisations doivent atteindre. En dépit des quelques difficultés que pourraient rencontrer les organisations qui redéfinissent leurs besoins en matière d'espaces de bureau, nous croyons que cette catégorie d'actifs restera robuste à long terme. Nous discutons avec nos clients en ce sens et travaillons avec eux tandis qu'ils repensent leurs lieux de travail pour l'avenir.

En dernier lieu, le secteur industriel présente des données fondamentales solides comme le montre l'activité de location constante observée sur le marché. Près de deux millions de pieds carrés, ou 13 % de notre portefeuille, ont été renouvelés depuis le début de l'exercice, soit une croissance moyenne de 20 % (23 % à Montréal et 8 % à Québec). Au cours du trimestre, notre portefeuille a subi l'incidence de la COVID-19 dans la ville de Québec, mais nous considérons que cette incidence est temporaire compte tenu de la forte et constante demande. Dotée de plus de 15 millions de pieds carrés dans cette catégorie d'actifs et considérée comme possédant l'un des plus importants portefeuilles industriels dans l'Est du Canada, Cominar est en bonne position pour explorer d'autres solutions de création de valeur afin de maximiser les possibilités entourant ce secteur.

Sur le plan financier, au 30 septembre 2020, les liquidités de Cominar s'établissaient à 397 millions de dollars, dont un montant disponible de 392 millions de dollars sur la facilité de crédit non garantie de 400 millions de dollars. Les débentures non garanties de 100 millions de dollars échéant en novembre 2020 doivent être remboursées au moyen d'un prélèvement sur notre facilité de crédit non garantie. Au cours du trimestre, nous avons prolongé d'un an l'échéance du prêt hypothécaire visant la Gare Centrale, qui venait initialement à échéance en février 2021, afin de préserver notre flexibilité en matière de solutions de remplacement stratégiques pour ce bien unique et emblématique.

En dépit d'un contexte difficile pour certains de nos sous-secteurs, nous demeurons convaincus de la solidité de notre portefeuille, et nous continuons de nous concentrer sur la maximisation de la valeur pour les porteurs de parts. C'est la raison pour laquelle nous avons lancé un processus d'analyse des alternatives stratégiques formel, dirigé par le comité spécial nommé par notre conseil des fiduciaires. Nous croyons que des alternatives existent pour combler l'écart entre ce que nous considérons comme notre valeur intrinsèque et le cours de marché actuel. Le comité spécial, en étroite collaboration avec l'équipe de direction et ses conseillers financiers, Financière Banque Nationale et BMO Marchés des capitaux, cherche activement des alternatives et il communiquera en temps utile avec les porteurs de parts.

En tant qu'employeur, nous continuons de surveiller l'état de santé physique et mental ainsi que le degré de fatigue et d'engagement de nos employés, et nous maintenons un dialogue continu avec ceux-ci afin de connaître leurs idées et leurs préoccupations. Bien que la deuxième vague de la pandémie soit difficile pour le moral des individus et de la société dans son ensemble, nous croyons que la COVID-19 aura finalement un effet d'accélération du changement et révélera l'agilité et l'adaptabilité des organisations et de leurs employés. Cependant, même si nous **maintenons plus que jamais la distanciation physique, nous sommes aussi plus que jamais unis.**



René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires



Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

Le 3 novembre 2020

Faits saillants

Trimestre terminé le 30 septembre 2020

Faits saillants financiers

Perception des loyers pour le troisième trimestre

Perception des loyers pour le deuxième trimestre: 89,7 %

95,6 %

Fonds provenant de l'exploitation¹ par part

Fonds provenant de l'exploitation¹ par part pour le deuxième trimestre: 0,19 \$

0,25 \$

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

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 : (6,5) %

(8,1%)

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020

8,8 %

Diminution du taux d'occupation commis

de 94,4 % (30 septembre 2019) à

93,8 %

Augmentation de l'endettement^{1,2,3}

de 51,4 % (31 décembre 2019) à

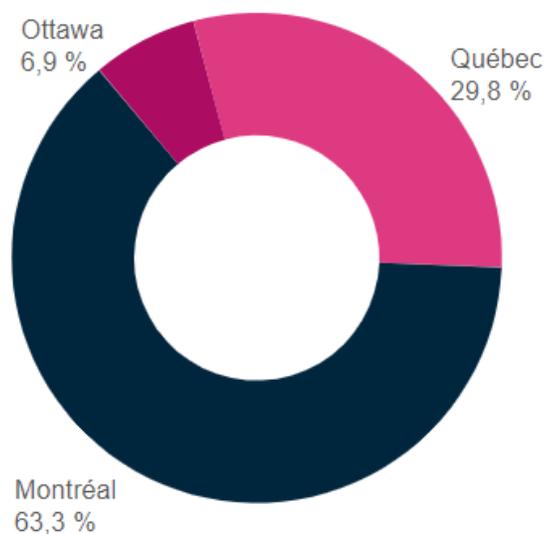
54,4 %

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

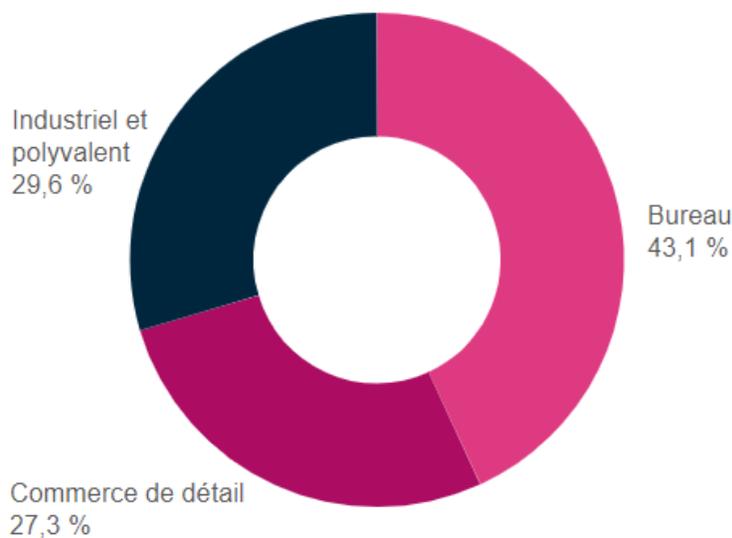
Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 : 102,1 %

70,6 %

Bénéfice d'exploitation net par marché géographique⁴



Bénéfice d'exploitation net par type de propriété⁴



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

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

³ 54,5 % au 30 juin 2020.

⁴ Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020.

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 15 octobre 2020, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,03 \$ par part.

Le 2 novembre 2020, Cominar a remboursé à l'échéance ses débetures de premier rang non garanties de série 3 totalisant 100,0 millions de dollars et portant intérêt à 4,00 % au moyen de sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

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 certaines actions, événements ou résultats « pourraient » se produire ou être accomplis ainsi que par l'emploi d'expressions 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 assujéti 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 septembre	Trimestre ²			Cumulatif (neuf mois) ³			Page
	2020	2019	Δ %	2020	2019	Δ %	
	\$	\$		\$	\$		
Performance financière							
Produits d'exploitation — États financiers	162 505	171 539	(5,3)	495 164	530 110	(6,6)	22
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar ¹	166 711	175 884	(5,2)	508 051	543 074	(6,4)	22
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	80 916	91 438	(11,5)	239 231	267 106	(10,4)	23
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar ¹	83 445	93 914	(11,1)	246 803	274 460	(10,1)	23
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	83 136	90 457	(8,1)	245 215	262 368	(6,5)	23
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur — États financiers	(45)	(2 559)	(98,2)	(319 468)	5 511	NS	25
Bénéfice net (perte nette)	44 145	47 456	(7,0)	(229 000)	143 239	(259,9)	28
Bénéfice net rajusté	44 601	51 688	(13,7)	128 850	148 850	(13,4)	29
Fonds provenant de l'exploitation ¹	45 437	51 802	(12,3)	124 695	145 962	(14,6)	29
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	31 758	38 370	(17,2)	85 656	105 338	(18,7)	29
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation — États financiers	30 321	74 579	(59,3)	71 840	112 156	(35,9)	33
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ¹	43 425	36 599	18,7	66 516	114 902	(42,1)	33
Distributions	21 894	32 769	(33,2)	87 560	98 295	(10,9)	33
Actif total				6 559 587	6 521 592	0,6	18
Performance financière par part							
Bénéfice net (perte nette) (de base et dilué)	0,24	0,26	(7,7)	(1,25)	0,79	(258,2)	28
Bénéfice net rajusté (dilué) ¹	0,24	0,28	(14,3)	0,71	0,82	(13,4)	29
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{1,4}	0,25	0,28	(10,7)	0,68	0,80	(15,0)	29
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,4}	0,17	0,21	(19,0)	0,47	0,58	(19,0)	29
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,4}	0,24	0,20	20,0	0,36	0,63	(42,9)	33
Distributions	0,12	0,18	(33,3)	0,48	0,54	(11,1)	33
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ^{1,4}	50,0 %	90,0 %	(44,4)	133,3 %	85,7 %	55,5	33
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{1,4}	70,6 %	85,7 %	(17,6)	102,1 %	93,1 %	9,7	29
Valeur de l'actif net par part				15,57	15,73	(1,0)	
Financement							
Ratio d'endettement ^{1,5}				54,4 %	53,8 %		38
Ratio dette/BAIIA ¹				11,4 x	10,3 x		39
Ratio de couverture des intérêts ^{1,6}				2,28 : 1	2,34:1		39
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale				3,80 %	4,12 %		34
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)				4,1	3,9		34
Ratio de la dette non garantie sur la dette ⁷				33,0 %	40,9 %		39
Immeubles productifs de revenus non grevés				2 004 519	2 152 170		39
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ⁸				1,71 : 1	1,50 : 1		39
Information opérationnelle							
Nombre d'immeubles de placement				314	331		41
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				35 821	36 525		41
Taux d'occupation commis				93,8 %	94,4 %		44
Taux d'occupation physique				91,3 %	90,3 %		44
Taux de rétention				65,1 %	66,0 %		44
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				8,8 %	2,4 %		44
Activités de développement							
Immeubles en développement — Quote-part Cominar ¹				53 537	48 923		18

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

² Le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 0,3 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques (inclut 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 débiteurs de 1,1 million de dollars et 0,9 million de dollars de frais de restructuration pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019).

³ En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 comprend un montant de 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance (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 neuf mois terminée le 30 septembre 2019).

⁴ Pleinement dilué.

⁵ Total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débentures, 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	Sept. 2020 ²	Juin 2020 ³	Mars 2020 ⁴	Déc. 2019 ⁵	Sept. 2019 ⁶	Juin 2019 ⁷	Mars 2019 ⁸	Déc. 2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Performance financière								
Produits d'exploitation – États financiers	162 505	160 550	172 109	173 931	171 539	176 627	181 944	176 073
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	166 711	164 829	176 511	178 161	175 884	180 946	186 244	180 116
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	80 916	72 590	85 725	91 216	91 438	88 983	86 685	91 128
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	83 445	75 077	88 281	93 695	93 914	91 468	89 078	93 526
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – États financiers	(45)	(320 631)	1 208	270 964	(2 559)	8 291	(221)	(276 160)
Dépréciation du goodwill – États financiers	–	(15 721)	–	–	–	–	–	(120 389)
Bénéfice net (perte nette)	44 145	(318 119)	44 974	319 265	47 456	51 474	44 309	(353 353)
Bénéfice net ajusté	44 601	35 714	48 535	53 423	51 688	50 250	46 912	50 684
Fonds provenant de l'exploitation ¹	45 437	34 217	45 041	49 165	51 802	47 273	46 887	50 883
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	31 758	21 117	32 781	35 622	38 370	33 441	33 527	39 047
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	30 321	25 076	16 443	79 712	74 579	14 126	23 451	74 118
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ¹	43 425	(6 046)	29 137	29 490	36 599	40 497	37 806	38 372
Distributions	21 894	32 840	32 827	32 773	32 769	32 768	32 758	32 749
Par part								
Bénéfice net (perte nette) (de base)	0,24	(1,74)	0,25	1,75	0,26	0,28	0,24	(1,94)
Bénéfice net (perte nette) (dilué)	0,24	(1,74)	0,25	1,75	0,26	0,28	0,24	(1,94)
Bénéfice net ajusté (dilué) ¹	0,24	0,20	0,27	0,29	0,28	0,28	0,26	0,28
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{1,9}	0,25	0,19	0,25	0,27	0,28	0,26	0,26	0,28
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,9}	0,17	0,12	0,18	0,20	0,21	0,18	0,18	0,21
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,9}	0,24	(0,03)	0,16	0,16	0,20	0,22	0,21	0,21
Distributions	0,12	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 0,3 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.

³ 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.

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

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

⁶ 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.

⁷ Inclut 3,9 millions de dollars de frais de restructuration.

⁸ Inclut une allocation de départ de 1,0 million de dollars versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant.

⁹ 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 septembre 2020, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 314 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, dont 195 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 11,0 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 35,8 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 septembre 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	79	10 990 000	93,0 %	91,9 %
Commercial	44	9 480 000	90,9 %	85,6 %
Industriel et polyvalent	191	15 351 000	96,3 %	94,6 %
Total	314	35 821 000	93,8 %	91,3 %

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	195	23 616 000	94,0 %	91,8 %
Québec	100	9 763 000	93,9 %	91,4 %
Ottawa	19	2 442 000	91,9 %	86,8 %
Total	314	35 821 000	93,8 %	91,3 %

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 solidifier 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.

Le 15 septembre 2020, nous avons annoncé le début d'un processus d'analyse stratégique formel visant à identifier, à analyser et à évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer à augmenter la valeur pour les porteurs de parts. Le processus d'analyse stratégique est supervisé par un comité spécial de fiduciaires indépendants du Conseil, composé de Luc Bachand qui agit à titre de président du comité, Paul Campbell, Mitchell Cohen et Karen Laflamme. Zachary George avait été initialement désigné comme membre du comité. Toutefois, M. George s'est désisté le 23 septembre 2020, en raison d'un possible conflit d'intérêt ou de la perception d'un possible conflit d'intérêt. Le Fonds n'a pas établi le calendrier définitif du processus d'analyse stratégique et aucune décision n'a encore été prise. Rien ne peut garantir que ce processus d'analyse stratégique se traduira par une transaction et, le cas échéant, les modalités ou le moment de la transaction en question ne sont pas non plus garantis. Le FPI n'a actuellement pas l'intention de communiquer de faits nouveaux supplémentaires relativement à ce processus à moins que la communication de cette information soit jugée nécessaire ou appropriée.

Aperçu du troisième trimestre de 2020

Bénéfice net : Le bénéfice net pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020 s'est établi à 44,1 millions de dollars, comparativement à 47,5 millions de dollars lors de la période comparable de l'exercice précédent. Ce résultat reflète une réduction de 10,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net liée à l'incidence de la COVID-19, en partie contrebalancée par une augmentation de 2,5 millions de dollars de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, une diminution de 3,9 millions des charges financières et une diminution de 0,9 million de dollars des coûts de restructuration. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

Bénéfice net ajusté¹ : Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, Cominar a généré un bénéfice net ajusté de 44,6 millions de dollars comparativement à 51,7 millions de dollars pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019. Cette diminution 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.

Fonds provenant de l'exploitation¹ : Les fonds provenant de l'exploitation pleinement dilués pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020 ont été de 0,25 \$ par part comparativement à 0,28 \$ pour la période comparable de l'exercice précédent en raison principalement de la baisse du bénéfice d'exploitation net.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés¹ : Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pleinement dilués pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020 ont été de 0,17 \$ par part comparativement à 0,21 \$ pour la période comparable de l'exercice précédent. Cette diminution par rapport au trimestre correspondant de 2019 découle principalement de la diminution des fonds provenant de l'exploitation.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable¹ : Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a diminué de 7,3 millions de dollars ou 8,1 % pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020 comparativement à la période comparable de l'exercice précédent. Cette diminution est essentiellement attribuable aux répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois de juillet, août et septembre 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ») ainsi que des immeubles vendus en 2019 et 2020, partiellement compensée par une augmentation du taux d'occupation physique moyen d'un exercice à l'autre, la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés, et l'incidence positive de la réduction des frais d'exploitation ainsi que des impôts fonciers et services.

Taux d'occupation : Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation physique de Cominar était de 91,3 % comparativement à 91,7 % à la fin de l'exercice 2019 et 90,3 % au 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation commis était de 93,8 %, comparativement à 95,1 % au 31 décembre 2019 et 94,4 % au 30 septembre 2019.

Activité de location : Le taux de rétention pour 2020 s'établissait à 65,1 %. Les loyers nets moyens sur 3,1 millions de pieds carrés de baux renouvelés pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 ont augmenté de 8,8 % (20,0 % pour le portefeuille industriel, 7,6 % pour le portefeuille de bureaux et (2,1 %) pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux totalisent 1,7 millions de pieds carrés. Les nouveaux baux et les baux renouvelés pour 2020 représentaient 92,2 % des baux venant à échéance en 2020.

Bilan : Au 30 septembre 2020, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 54,4 %, 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 319,5 millions de dollars, et en hausse comparativement à 53,8 % au 30 septembre 2019. Le ratio dette/BAIIA à la fin du troisième trimestre de 2020 était en croissance à 11,4x par rapport à 10,6x au 31 décembre 2019 et à 10,3x au 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2020, notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 2,0 milliards de dollars et notre ratio d'actifs non grevés était de 1,71x, en baisse par rapport à 1,82x à la fin de l'exercice 2019 et en hausse par rapport à 1,50x au 30 septembre 2019.

Nos liquidités disponibles de 397,1 millions de dollars se composaient de 391,6 millions de dollars disponibles aux termes de notre facilité de crédit non garantie et de 5,5 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie au 30 septembre 2020. Cette bonne position de liquidité résulte du placement de 150 millions de dollars en débentures de série 12 à 5,95% qui a été clôturé le 4 mai 2020 et de la nouvelle ligne de crédit garantie totalisant 120 millions de dollars conclue le 9 juin 2020.

Pertes de crédit attendues : Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, des pertes de crédit attendues de 8,0 millions de dollars ont été comptabilisées, principalement dues à la COVID-19, dont 7,0 millions de dollars pour le portefeuille commercial, 0,9 million de dollars pour le portefeuille de bureaux et 0,2 million de dollars pour le portefeuille industriel et polyvalent.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente : À la fin de septembre 2020, Cominar avait 5 immeubles productifs de revenu d'une valeur de 231,2 millions de dollars présentés comme immeubles de placement détenus en vue de la vente.

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

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 à la 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 septembre 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 et troisième 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. Étant donné que l'admissibilité de chaque locataire a été déterminée ou que la prolongation du programme a été annoncée, selon le cas, après que les loyers aient déjà été facturés, la part renoncée du propriétaire 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.

Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (SUCL)

Le 9 octobre 2020, le gouvernement fédéral a annoncé le lancement d'un nouveau programme, la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (SUCL), qui fournit un soutien au loyer jusqu'en juin 2021 pour les organisations admissibles touchées par la COVID-19. Ce programme succède au programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC), qui a pris fin en septembre dernier. La SUCL sera offerte directement aux organisations admissibles sans qu'elles aient à passer par le propriétaire des immeubles qu'elles occupent.

Le gouvernement devrait instaurer une loi pour mettre en œuvre la SUCL dans un avenir prochain. Tel qu'il a été annoncé, la SUCL financera jusqu'à concurrence de 65 % des paiements de loyer des entreprises dont les revenus ont diminué de 70 % ou plus, et les entreprises dont les revenus ont diminué de moins de 70 % recevront un montant qui variera selon la gravité des pertes. En outre, les entreprises qui ont dû fermer temporairement leurs portes en raison des prescriptions obligatoires émises par les autorités de santé publique admissibles pourraient recevoir une subvention complémentaire au taux de 25 %, qui serait ajoutée à la subvention de 65 %, soit une couverture de financement globale des frais admissibles, de 90 %. Les entreprises admissibles pourraient faire une demande rétroactive pour la période allant du 27 septembre au 24 octobre 2020. Les règles s'appliquent jusqu'au 19 décembre 2020, le programme devant être adapté en décembre, pour 2021.

Perception des loyers

Sommaire de la perception des loyers¹

	Trimestre terminé le 30 septembre 2020				Trimestre terminé le 30 juin 2020			
	Portefeuille bureau	Portefeuille commerce de détail	Portefeuille industriel et polyvalent	Total	Portefeuille bureau	Portefeuille commerce de détail	Portefeuille industriel et polyvalent	Total
Montants perçus et ententes négociées	98,6 %	95,4 %	98,8 %	97,6 %	96,6 %	92,5 %	96,8 %	95,3 %
montants reçus ²	98,4 %	90,1 %	98,4 %	95,6 %	96,1 %	77,0 %	95,6 %	89,7 %
montants à recevoir								
des locataires (25 % lié à l'AUCLC)	0,1 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,1 %	— %	0,3 %	0,1 %
des locataires (autres ententes négociées)	0,1 %	5,1 %	— %	1,8 %	0,4 %	15,4 %	0,9 %	5,5 %
Montants à recevoir (sans entente)³	1,4 %	4,6 %	1,2 %	2,4 %	3,4 %	7,5 %	3,2 %	4,7 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Admissible à l'AUCLC	2,4 %	27,8 %	5,9 %	11,9 %	2,4 %	29,9 %	6,0 %	12,3 %

¹ Au 3 novembre 2020. En pourcentage du loyer facturé.

² Comprend les paiements déjà reçus par certains locataires admissibles à l'AUCLC et les paiements reçus ou à recevoir des gouvernements dans le cadre de l'AUCLC.

³ Comprend les locataires qui ne sont pas admissibles à l'AUCLC et ceux auxquels un report ou une réduction du loyer a été accordé, car ces locataires sont considérés comme ayant la capacité de payer le montant intégral du loyer.

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

Comptes clients	Total
Au 30 septembre 2020	\$
Comptes clients	
Programme AUCLC - à recevoir des gouvernements	7 536
Reports de loyer à court terme	3 612
Autres comptes clients	50 216
Comptes clients	61 364
Provision pour pertes de crédit attendues	(15 310)
Total des comptes clients net de la provision pour pertes de crédit attendues	46 054

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 neuf mois terminée le 30 septembre 2020:

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020
	\$
Solde au début de la période	6 482
Provision supplémentaire comptabilisée en charges d'exploitation	11 977
Comptes client radiés au cours de la période	(3 149)
Solde à la fin de la période	15 310

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues (charges) pour les périodes terminées le 30 septembre 2020:

	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total
Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020	\$	\$	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme	44	(427)	24	(359)
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	159	4 044	(441)	3 762
	203	3 617	(417)	3 403
Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5%)	286	1 286	199	1 771
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	386	2 078	378	2 842
Total des pertes de crédit attendues	875	6 981	160	8 016
Pourcentage des revenus d'exploitation	1,3 %	11,8 %	0,4 %	4,9 %

Le total des pertes de crédit attendues pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020 s'est élevé à 8,0 millions de dollars (comparativement à 18,2 million pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 ou 4,9 % des revenus d'exploitation (comparativement à 11,3 %) et correspond à 9,9 millions de dollars de pertes de crédit attendues pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, partiellement compensées par un ajustement positif de 1,8 millions de dollars pour le trimestre terminé le 30 juin 2020. Compte tenu de cet ajustement, les pertes de crédit attendues pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 s'établissaient à 16,4 millions de dollars ou 10,2 % des revenus d'exploitation.

	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total
Cumulatif (neuf mois)	\$	\$	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme	314	400	217	931
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	1 116	9 056	874	11 046
	1 430	9 456	1 091	11 977
Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5%)	456	3 781	550	4 787
Pertes de crédit attendues - réduction de loyer	950	9 476	817	11 243
Total des pertes de crédit attendues	2 836	22 713	2 458	28 007
Pourcentage des revenus d'exploitation	1,4 %	12,7 %	2,1 %	5,7 %

La perte de crédit attendue de Cominar pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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 l'incertitude sur la recouvrabilité des loyers auprès des locataires, incluant les locataires faisant 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 COVID-19 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 (AULCLC) demande aux propriétaires immobiliers d'absorber 25% des loyers bruts des mois d'avril à septembre 2020 pour les clients admissibles au programme fédéral. Le gouvernement du Québec 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 des pertes de crédit attendues de 18,2 millions de dollars pour le deuxième trimestre et 8,0 millions de dollars pour le troisième trimestre. La direction estime à 25,2 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.

Valeur du portefeuille

Au 30 juin 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 319,5 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. 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 la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 d'un montant estimé de 4,9 millions de dollars en comparaison des charges budgétées. En comparaison à la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019, ces charges ont diminué de 3,0 millions de dollars. Les charges d'exploitation totales excluant l'impact estimé de la COVID-19 et les pertes de crédit attendues ont diminué de 17,2 millions de dollars par rapport aux dépenses d'exploitation budgétisées pour la même période de neuf mois.

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 neuf mois terminée le 30 septembre 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

1. Cominar avait une liquidité de 397,1 millions de dollars au 30 septembre 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.
2. Au cours du trimestre, le FPI a également prolongé l'échéance de l'hypothèque de 240 millions de dollars sur la propriété de la Gare Centrale pour une période de douze mois afin d'améliorer notre flexibilité relativement à notre analyse des alternatives stratégiques concernant cet immeuble.
3. Subséquent au trimestre, Cominar a remboursé à l'échéance ses débentures non garanties de premier rang de série 3 totalisant 100,0 millions de dollars et portant intérêt à 4,00% au moyen de sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

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 septembre 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	5 958 522	165 200	6 123 722	6 412 739	171 573	6 584 312
Immeubles en développement	48 496	5 041	53 537	41 471	5 900	47 371
Terrains détenus pour développement futur	98 785	6 038	104 823	100 507	7 631	108 138
	6 105 803	176 279	6 282 082	6 554 717	185 104	6 739 821
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	231 227	—	231 227	11 730	—	11 730
Participation dans les coentreprises	91 665	(91 665)	—	97 456	(97 456)	—
Goodwill	—	—	—	15 721	—	15 721
Débiteurs	70 974	1 689	72 663	37 930	431	38 361
Frais payés d'avance et autres actifs	54 375	1 046	55 421	22 232	94	22 326
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 543	(530)	5 013	152 634	639	153 273
Total de l'actif	6 559 587	86 819	6 646 406	6 892 420	88 812	6 981 232
Passif						
Emprunts hypothécaires	1 997 877	81 140	2 079 017	2 114 021	82 981	2 197 002
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	100 856	—	100 856	—	—	—
Débiteures	1 170 054	—	1 170 054	1 320 962	—	1 320 962
Emprunts bancaires	303 048	4 100	307 148	180 000	4 100	184 100
Créditeurs et charges à payer	141 879	1 579	143 458	126 543	1 731	128 274
Passif d'impôts différés	93	—	93	93	—	93
Distributions payables aux porteurs de parts	5 473	—	5 473	—	—	—
Total du passif	3 719 280	86 819	3 806 099	3 741 619	88 812	3 830 431
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	2 840 307	—	2 840 307	3 150 801	—	3 150 801
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 559 587	86 819	6 646 406	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 septembre

	2020 ¹			2019 ¹		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ²	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ²
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	162 505	4 206	166 711	171 539	4 345	175 884
Charges d'exploitation	(81 589)	(1 677)	(83 266)	(80 101)	(1 869)	(81 970)
Bénéfice d'exploitation net	80 916	2 529	83 445	91 438	2 476	93 914
Charge financière	(33 575)	(937)	(34 512)	(37 486)	(987)	(38 473)
Frais d'administration du Fonds	(4 579)	(4)	(4 583)	(3 818)	(2)	(3 820)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(45)	–	(45)	(2 559)	–	(2 559)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 588	(1 588)	–	1 487	(1 487)	–
Frais de transactions	(161)	–	(161)	(748)	–	(748)
Frais de restructuration	–	–	–	(858)	–	(858)
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	44 144	–	44 144	47 456	–	47 456
Impôts exigibles	1	–	1	–	–	–
Bénéfice net et résultat global	44 145	–	44 145	47 456	–	47 456

¹ Le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 0,3 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques (inclut 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 pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019).

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

Pour les périodes de neuf mois
terminées les 30 septembre

	2020 ¹			2019 ¹		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ² \$	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ² \$
Produits d'exploitation	495 164	12 887	508 051	530 110	12 964	543 074
Charges d'exploitation	(255 933)	(5 315)	(261 248)	(263 004)	(5 610)	(268 614)
Bénéfice d'exploitation net	239 231	7 572	246 803	267 106	7 354	274 460
Charges financières	(109 739)	(2 868)	(112 607)	(110 635)	(2 974)	(113 609)
Frais d'administration du Fonds	(12 761)	(11)	(12 772)	(13 109)	(2)	(13 111)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(319 468)	(10 003)	(329 471)	5 511	–	5 511
Quote-part du bénéfice des coentreprises	(5 310)	5 310	–	4 378	(4 378)	–
Frais de transactions	(5 298)	–	(5 298)	(5 238)	–	(5 238)
Frais de restructuration	–	–	–	(4 774)	–	(4 774)
Dépréciation du goodwill	(15 721)	–	(15 721)	–	–	–
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	(229 066)	–	(229 066)	143 239	–	143 239
Impôts exigibles	66	–	66	–	–	–
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(229 000)	–	(229 000)	143 239	–	143 239

¹ La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 0,3 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, 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 neuf mois terminée le 30 septembre 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 septembre 2020, et au 31 décembre 2019, telles que présentées dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

	Au 30 septembre 2020	Au 31 décembre 2019	Δ \$	Δ %
	\$	\$		
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	5 958 522	6 412 739	(454 217)	(7,1)
Immeubles en développement	48 496	41 471	7 025	16,9
Terrains détenus pour le développement futur	98 785	100 507	(1 722)	(1,7)
	6 105 803	6 554 717	(448 914)	(6,8)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	231 227	11 730	219 497	NS
Participation dans des coentreprises	91 665	97 456	(5 791)	(5,9)
Goodwill	—	15 721	(15 721)	(100,0)
Débiteurs	70 974	37 930	33 044	87,1
Frais payés d'avance et autres actifs	54 375	22 232	32 143	144,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 543	152 634	(147 091)	(96,4)
Actif total	6 559 587	6 892 420	(332 833)	(4,8)
Passif				
Emprunts hypothécaires	1 997 877	2 114 021	(116 144)	(5,5)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	100 856	—	100 856	100,0
Débiteures	1 170 054	1 320 962	(150 908)	(11,4)
Emprunts bancaires	303 048	180 000	123 048	68,4
Créditeurs et charges à payer	141 879	126 543	15 336	12,1
Passif d'impôts différés	93	93	—	—
Distributions payables aux porteurs de parts	5 473	—	5 473	100,0
Total du passif	3 719 280	3 741 619	(22 339)	(0,6)
Avoir des porteurs de part				
Avoir des porteurs de parts	2 840 307	3 150 801	(310 494)	(9,9)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 559 587	6 892 420	(332 833)	(4,8)

Résultats d'exploitation

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

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019 ¹	Δ %	2020 ²	2019 ²	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	162 505	171 539	(5,3)	495 164	530 110	(6,6)
Charges d'exploitation	(81 589)	(80 101)	1,9	(255 933)	(263 004)	(2,7)
Bénéfice d'exploitation net	80 916	91 438	(11,5)	239 231	267 106	(10,4)
Charges financières	(33 575)	(37 486)	(10,4)	(109 739)	(110 635)	(0,8)
Frais d'administration du Fonds	(4 579)	(3 818)	19,9	(12 761)	(13 109)	(2,7)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(45)	(2 559)	(98,2)	(319 468)	5 511	NS
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 588	1 487	6,8	(5 310)	4 378	(221,3)
Frais de transactions	(161)	(748)	(78,5)	(5 298)	(5 238)	1,1
Frais de restructuration	—	(858)	100,0	0	(4 774)	100,0
Dépréciation du goodwill	—	—	—	(15 721)	—	(100,0)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	44 144	47 456	(7,0)	(229 066)	143 239	(259,9)
Impôts exigibles	1	—	100,0	66	0	100,0
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	44 145	47 456	(7,0)	(229 000)	143 239	(259,9)

¹ Le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 0,3 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques (inclut 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 pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019).

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020 comprend un montant de 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance (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 9 mois terminée le 30 septembre 2019).

Le tableau suivant présente nos résultats d'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020 par type d'immeuble:

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020	Immeubles de bureau ¹	Immeubles commerciaux ¹	Immeubles industriels et polyvalents ¹	Corporatif ¹	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	65 613	58 918	37 974	0	162 505
Charges d'exploitation	(32 060)	(36 257)	(13 272)	0	(81 589)
Bénéfice d'exploitation net	33 553	22 661	24 702	0	80 916
Charges financières	(8 058)	(7 667)	(4 739)	(13 111)	(33 575)
Frais d'administration du Fonds	(669)	(1 309)	106	(2 707)	(4 579)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(123)	73	6	(1)	(45)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 551	37	—	—	1 588
Frais de transactions	(161)	—	—	—	(161)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	26 093	13 795	20 075	(15 819)	44 144
Impôts exigibles	—	—	1	—	1
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	26 093	13 795	20 076	(15 819)	44 145

¹ Les charges et les produits d'exploitation sont directement attribuables à un immeuble, pour chacun des types d'immeubles. Les charges financières liées aux emprunts hypothécaires ont été attribuées aux immeubles connexes, et le solde est attribué au siège social. Les frais d'administration du Fonds liés aux salaires de location ont été attribués au type d'immeuble connexe, et le solde est attribué au siège social. Les frais de restructuration sont attribués au siège social. La variation de la juste valeur des immeubles de placement, la quote-part du bénéfice net des coentreprises, les frais de transaction, la dépréciation du goodwill et les impôts exigibles sont attribués à l'immeuble connexe pour chacun des types d'immeubles.

Cumulatif (neuf mois)	Immeubles	Immeubles	Immeubles	Corporatif ¹	TOTAL
	de bureau ¹	commerciaux ¹	industriels et polyvalents ¹		
	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	197 477	179 199	118 488	0	495 164
Charges d'exploitation	(99 223)	(109 247)	(47 463)	0	(255 933)
Bénéfice d'exploitation net	98 254	69 952	71 025	0	239 231
Charges financières	(24 386)	(23 133)	(13 888)	(48 332)	(109 739)
Frais d'administration du Fonds	(1 937)	(2 577)	(1 162)	(7 085)	(12 761)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(40 055)	(246 214)	(33 199)	–	(319 468)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	(139)	(5 171)	–	–	(5 310)
Frais de transactions	(3 481)	(1 817)	–	–	(5 298)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	28 256	(208 960)	7 055	(55 417)	(229 066)
Impôts exigibles	4	–	62	–	66
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	28 260	(208 960)	7 117	(55 417)	(229 000)

¹ Les charges et les produits d'exploitation sont directement attribuables à un immeuble, pour chacun des types d'immeubles. Les charges financières liées aux emprunts hypothécaires ont été attribuées aux immeubles connexes, et le solde est attribué au siège social. Les frais d'administration du Fonds liés aux salaires de location ont été attribués au type d'immeuble connexe, et le solde est attribué au siège social. Les frais de restructuration sont attribués au siège social. La variation de la juste valeur des immeubles de placement, la quote-part du bénéfice net des coentreprises, les frais de transaction, la dépréciation du goodwill et les impôts exigibles sont attribués à l'immeuble connexe pour chacun des types d'immeubles.

La diminution des produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon la quote-part Cominar au troisième trimestre de 2020 comparativement à la période correspondante de 2019 résulte principalement des répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois de juillet, août et septembre 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »), ainsi que des immeubles vendus en 2019 et en 2020, 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.

L'augmentation des charges d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon la quote-part Cominar au troisième trimestre de 2020 comparativement à la période correspondante de 2019 résulte principalement des répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois de juillet, août et septembre 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et 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.

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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	80 916	91 438	(11,5)	239 231	267 106	(10,4)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	2 529	2 476	2,1	7 572	7 354	3,0
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part de Cominar²	83 445	93 914	(11,1)	246 803	274 460	(10,1)

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 troisième trimestre de 2020 comparativement à la période correspondante de 2019 découle essentiellement des répercussions financières de la COVID-19 sur Cominar pour les mois de juillet, août et septembre 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ») ainsi que des immeubles vendus en 2019 et en 2020, 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, 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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Type d'immeuble						
Bureau	35 983	37 281	(3,5)	105 347	108 591	(3,0)
Commercial	22 759	32 805	(30,6)	70 431	96 431	(27,0)
Industriel et polyvalent	24 703	23 828	3,7	71 025	69 438	2,3
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ²	83 445	93 914	(11,1)	246 803	274 460	(10,1)

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	165 588	170 199	(2,7)	503 793	519 525	(3,0)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	(82 452)	(79 742)	3,4	(258 578)	(257 157)	0,6
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	83 136	90 457	(8,1)	245 215	262 368	(6,5)

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 – Portefeuille comparable

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	80 916	91 438	(11,5)	239 231	267 106	(10,4)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	2 529	2 476	2,1	7 572	7 354	3,0
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part de Cominar ²	83 445	93 914	(11,1)	246 803	274 460	(10,1)
Acquisitions, développements et dispositions – Quote-part de Cominar	(309)	(3 457)	(91,1)	(1 588)	(12 092)	(86,9)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	83 136	90 457	(8,1)	245 215	262 368	(6,5)

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Portfeuille comparable – États financiers	80 563	88 036	(8,5)	237 711	255 180	(6,8)
Portfeuille comparable – Coentreprises	2 573	2 421	6,3	7 504	7 188	4,4
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	83 136	90 457	(8,1)	245 215	262 368	(6,5)

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 troisième trimestre, la baisse de 8,1 % 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 de juillet, août et septembre 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ») ainsi que des immeubles vendus en 2019 et 2020, partiellement compensée par une augmentation du taux d'occupation physique moyen d'un exercice à l'autre, la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés, et 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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Type d'immeuble						
Bureau	35 817	34 790	3,0	104 553	101 261	3,3
Commercial	23 095	32 214	(28,3)	70 852	93 107	(23,9)
Industriel et polyvalent	24 224	23 453	3,3	69 810	68 000	2,7
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	83 136	90 457	(8,1)	245 215	262 368	(6,5)

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
Type d'immeuble				
Bureau	43,1 %	38,5 %	42,6 %	38,6 %
Commercial	27,8 %	35,6 %	28,9 %	35,5 %
Industriel et polyvalent	29,1 %	25,9 %	28,5 %	25,9 %
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 septembre 2020, la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur commercial a diminué de 780 points de base, pour s'établir à 27,8 %, en raison de l'incidence négative de la COVID-19, alors que la portion attribuable au secteur industriel a augmenté de 320 points de base, pour s'établir à 29,1 %, et celle du secteur bureau a augmenté de 460 points de base, pour s'établir à 43,1 %.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	52 825	57 284	(7,8)	155 011	166 191	(6,7)
Québec	24 692	27 419	(9,9)	73 157	80 205	(8,8)
Ottawa ²	5 619	5 754	(2,3)	17 047	15 972	6,7
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ³	83 136	90 457	(8,1)	245 215	262 368	(6,5)

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

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 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
Marché géographique				
Montréal	63,5 %	63,3 %	63,2 %	63,3 %
Québec	29,7 %	30,3 %	29,8 %	30,6 %
Ottawa ¹	6,8 %	6,4 %	7,0 %	6,1 %
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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Type d'immeuble						
Bureau	91,3 %	88,6 %	2,7	90,2 %	88,2 %	2,0
Commercial	85,9 %	85,5 %	0,4	86,2 %	85,3 %	0,9
Industriel et polyvalent	94,3 %	94,3 %	0,0	95,0 %	94,1 %	0,9
Total	91,2 %	90,2 %	1,0	91,2 %	90,0 %	1,2

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

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Marché géographique						
Montréal	91,1 %	90,2 %	0,9	90,9 %	90,1 %	0,8
Québec	92,2 %	92,2 %	0,0	92,8 %	92,0 %	0,8
Ottawa ¹	87,0 %	81,2 %	5,8	87,1 %	79,2 %	7,9
Total	91,2 %	90,2 %	1,0	91,2 %	90,0 %	1,2

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

Charge financière

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019		2020	2019	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires	19 169	19 898	(3,7)	62 759	55 194	13,7
Intérêts sur débetures	13 164	18 700	(29,6)	44 442	56 053	(20,7)
Intérêts sur emprunts bancaires	2 708	(65)	(4 266,2)	6 326	2 627	140,8
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 262	1 008	25,2	3 516	2 645	32,9
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(63)	(66)	(4,5)	(189)	(198)	(4,5)
Moins: intérêts capitalisés ¹	(2 665)	(1 989)	34,0	(7 115)	(5 686)	25,1
Total de la charge financière – États financiers	33 575	37 486	(10,4)	109 739	110 635	(0,8)
Charge financière ajustée ²	33 575	36 391	(7,7)	105 116	109 540	(4,0)
Pourcentage des produits d'exploitation	20,7 %	21,9 %		22,2 %	20,9 %	
Taux d'intérêt moyen de la dette totale				3,80 %	4,12 %	

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.

La diminution de la charge financière du troisième trimestre de 2020, comparativement à la période correspondante de 2019, est essentiellement attribuable à la réduction des intérêts sur les débetures liée au rachat net de 450,0 millions de dollars de débetures d'une période à l'autre, en partie contrebalancée par une augmentation des intérêts sur les emprunts bancaires liée au deux facilités de crédit garanties.

Frais d'administration du Fonds

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019		2020	2019	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Salaires et autres avantages	2 673	2 397	11,5	7 841	8 776	(10,7)
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	831	661	25,7	2 488	2 141	16,2
Honoraires professionnels	170	104	63,5	650	479	35,7
Frais liés aux sociétés ouvertes	232	244	(4,9)	640	583	9,8
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	250	–	100,0	250	–	100,0
Autres frais	423	412	2,7	892	1 130	(21,1)
Total des frais d'administrations du fonds – États financiers	4 579	3 818	19,9	12 761	13 109	(2,7)
Frais d'administration du fonds ajustés ¹	4 329	3 818	13,4	12 511	12 066	3,7

¹ Exclut les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars en 2020 et une allocation de départ de 1,0 million de dollars en 2019.

Au cours du troisième trimestre de 2020, les frais d'administration du Fonds ont augmenté comparativement à la période comparable de l'exercice précédent en raison surtout d'un accroissement des salaires et autres avantages ainsi que des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques. Le 15 septembre 2020, Cominar a annoncé le début d'un processus d'analyse stratégique visant à relever, à analyser et à évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer à augmenter la valeur pour les porteurs de parts. Au 30 septembre 2020, \$0,3 million de dollars a été engagé au titre de ce projet.

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 ont été 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 et n'était pas déprécié au 31 décembre 2019. Au 30 juin 2020, le solde du goodwill était de 0\$.

	Immeubles de bureaux \$	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 septembre 2020	–	–	–	–

Frais de transactions

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019		2020	2019	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Honoraires de courtage	–	110	(100,0)	48	1 607	(97,0)
Honoraires professionnels	149	–	100,0	185	263	(29,7)
Baux principaux pris en charge	–	–	–	–	217	(100,0)
Ajustements de clôture	12	601	(98,0)	5 065	3 114	62,7
Autres	–	37	(100,0)	–	37	(100,0)
Total	161	748	(78,5)	5 298	5 238	1,1

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 septembre 2020, la totalité du 4,8 millions de dollars avait été versés.

Bénéfice net

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019		2020	2019	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Bénéfice net (perte nette)	44 145	47 456	(7,0)	(229 000)	143 239	(259,9)
Bénéfice net (perte nette) de base et dilué par part	0,24	0,26	(7,7)	(1,25)	0,79	(258,2)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	182 640 075	182 197 545		182 590 814	182 164 182	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 844 264	182 405 977		182 590 814	182 321 925	

Pour le troisième trimestre de 2020, le bénéfice net a diminué de 3,3 millions de dollars comparativement au trimestre correspondant de 2019. Ce résultat reflète une réduction de 10,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net liée à l'incidence de la COVID-19, en partie contrebalancée par une augmentation de 2,5 millions de dollars de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, une diminution de 3,9 millions des charges financières et une diminution de 0,9 million 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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019	Δ %	2020	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice net (perte nette)	44 145	47 456	(7,0)	(229 000)	143 239	(259,9)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ²	45	2 559	(98,2)	329 471	(5 511)	(6 078,4)
Frais de transactions	161	748	(78,5)	5 298	5 238	1,1
Allocation de départ	–	–	–	0	1 043	(100,0)
Frais de restructuration	–	858	(100,0)	0	4 774	(100,0)
Frais de maintien du rendement et autres frais payés	–	(1 028)	100,0	–	(1 028)	100,0
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	–	–	–	4 623	–	100,0
Frais sur rachat de débetures	–	1 095	(100,0)	2 487	1 095	127,1
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	250	–	100,0	250	–	100,0
Dépréciation du goodwill	–	–	–	15 721	–	100,0
Bénéfice net ajusté ¹	44 601	51 688	(13,7)	128 850	148 850	(13,4)
Bénéfice net ajusté par part (dilué) ¹	0,24	0,28	(14,3)	0,71	0,82	(13,4)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 844 264	182 405 977		182 590 814	182 321 925	

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 7,1 millions de dollars du troisième 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.

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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice net	44 145	47 456	(7,0)	(229 000)	143 239	(259,9)
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	990	879	12,6	2 836	2 481	14,3
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ²	45	2 559	(98,2)	329 471	(5 511)	(6078,4)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	96	160	(40,0)	369	515	(28,3)
Frais de transactions	161	748	(78,5)	5 298	5 238	1,1
Dépréciation du goodwill	—	—	—	15 721	—	100,0
Fonds provenant de l'exploitation ^{2,3}	45 437	51 802	(12,3)	124 695	145 962	(14,6)
Provision pour frais relatifs à la location	(8 057)	(8 075)	(0,2)	(22 486)	(24 524)	(8,3)
Comptabilisation linéaire des baux ²	423	254	66,5	397	128	210,2
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(6 045)	(5 611)	7,7	(16 950)	(16 228)	4,4
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{2,3}	31 758	38 370	(17,2)	85 656	105 338	(18,7)
Information par part:						
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{3,4}	0,25	0,28	(10,7)	0,68	0,80	(15,0)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{3,4}	0,17	0,21	(19,0)	0,47	0,58	(19,0)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁴	182 844 264	182 405 977		182 870 811	182 321 925	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{3,4}	70,6 %	85,7 %		102,1 %	93,1 %	

1 Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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.

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019	% Δ	2020	2019	% Δ
	\$	\$		\$	\$	
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles de bureaux ¹	26 902	27 513	(2,2)	73 300	79 823	(8,2)
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles commerciaux ¹	13 989	25 206	(44,5)	39 837	74 211	(46,3)
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles industriels et polyvalents ¹	20 268	19 375	4,6	56 604	57 764	(2,0)
Fonds provenant de l'exploitation - corporatif ¹	(15 722)	(20 292)	(22,5)	(45 046)	(65 836)	(31,6)
Fonds provenant de l'exploitation	45 437	51 802	(12,3)	124 695	145 962	(14,6)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles de bureaux ¹	19 681	29 100	(32,4)	52 809	59 303	(11,0)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles commerciaux ¹	10 316	26 269	(60,7)	29 025	61 563	(52,9)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles industriels et polyvalents ¹	17 450	19 443	(10,3)	48 867	50 309	(2,9)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - corporatif ¹	(15 689)	(36 442)	(56,9)	(45 045)	(65 837)	(31,6)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	31 758	38 370	(17,2)	85 656	105 338	(18,7)

1 Se reporter à la rubrique « Résultats d'exploitation » pour une ventilation du bénéfice net par type d'immeuble. Les salaires de location et de mise en place des baux sont répartis entre chaque type d'immeuble en proportion des salaires de location de chacun d'eux. La provision pour frais de location et dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs est répartie en fonction des frais relatifs à la location budgétisés et des dépenses en capital budgétisées.

Les fonds provenant de l'exploitation du troisième trimestre de 2020 ont diminué comparativement à la période correspondante de 2019 en raison principalement de la baisse du bénéfice d'exploitation net.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du troisième trimestre de 2020 ont diminué comparativement à la période correspondante de 2019 en raison de la diminution des fonds provenant de l'exploitation.

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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019		2020	2019	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Fonds provenant de l'exploitation ^{1,2}	45 437	51 802	(12,3)	124 695	145 962	(14,6)
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	—	—	—	4 623	—	100,0
Allocations de départ	—	—	—	—	1 043	(100,0)
Frais de restructuration	—	858	(100,0)	—	4 774	(100,0)
Règlement de Target	—	(1 028)	100,0	—	(1 028)	100,0
Frais sur rachat de débetures	—	1 095	(100,0)	2 487	1 095	127,1
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	250	—	100,0	250	—	100,0
Fonds provenant de l'exploitation - ajustés ^{1,2}	45 687	52 727	(13,4)	132 055	151 846	(13,0)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{1,2}	31 758	38 370	(17,2)	85 656	105 338	(18,7)
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	—	—	—	4 623	—	100,0
Allocation de départ	—	—	—	—	1 043	(100,0)
Frais de restructuration	—	858	(100,0)	—	4 774	(100,0)
Règlement provenant de Target	—	(1 028)	100,0	—	(1 028)	100,0
Frais sur rachat de débetures	—	1 095	(100,0)	2 487	1 095	127,1
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	250	—	100,0	250	—	100,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés ^{1,2}	32 008	39 295	(18,5)	93 016	111 222	(16,4)

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 - ajustés et fonds provenant de l'exploitation ajustés - 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 troisième trimestre de 2020, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 7,4 millions de dollars en améliorations locatives et 2,3 millions de dollars en frais relatifs à la location, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevée à 8,1 millions de dollars.

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$
Améliorations locatives	7 358	7 306	16 886	24 098
Frais relatifs à la location	2 341	1 776	6 089	6 518
Coûts réels des frais relatifs à la location – Quote-part Cominar ^{1,2}	9 699	9 082	22 975	30 616
Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés ³	8 057	8 075	22 486	24 524

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 déduits 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 troisième trimestre de 2020, les coûts réels engagés par Cominar se sont établis à 1,7 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 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon le financiers consolidés	30 321	74 579	71 840	112 156
Ajustements — participations dans des coentreprises	1 588	1 491	(5 797)	3 272
Provisions pour frais relatifs à la location	(8 057)	(8 075)	(22 486)	(24 524)
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	990	879	2 836	2 481
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement ajustés ¹	25 570	(26 630)	34 733	34 439
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(6 045)	(5 611)	(16 950)	(16 228)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	(1 262)	(1 008)	(3 516)	(2 645)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	63	66	189	198
Frais de transaction	161	748	5 298	5 238
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	96	160	369	515
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté par part ^{2,3}	43 425	36 599	66 516	114 902
Information par part				
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté (pd) ^{3,4}	0,24	0,20	0,36	0,63
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁴	182 844 264	182 405 977	182 870 811	182 321 925
Ratio de distribution ^{3,4}	50,0 %	90,0 %	133,3 %	85,7 %

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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019	Δ %	2020	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Distributions aux porteurs de parts	21 894	32 769	(33,2)	87 560	98 295	(10,9)
Distributions par parts	0,12	0,18		0,48	0,54	

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.

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 (neuf mois)	2019 (neuf mois)	2018 (neuf mois)
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net (perte nette)	44 145	(229 000)	143 239	141 071
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation - États financiers	30 321	71 840	112 156	108 821
Distributions aux porteurs de parts	21 894	87 560	98 295	110 981
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	8 427	(15 720)	13 861	(2 160)

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation affichent un excédant de 8,4 millions de dollars par rapport aux distributions aux porteurs de parts et un déficit de 15,7 million pour la période de neuf mois. Ce déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 a été financé avec la trésorerie et les équivalents de trésorerie disponibles. Cominar s'attend à ce que ses flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation pour l'exercice 2020 soient supérieurs aux distributions aux porteurs de parts.

Liquidités et sources de financement

Au cours du troisième trimestre de 2020, Cominar a généré 30,3 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 et les sommes disponibles sur la facilité de crédit.

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 septembre 2020, Cominar avait un niveau d'endettement de 54,4 % (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 319,5 millions de dollars et de 15,7 millions de dollars de dépréciation du goodwill. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 58,9 % du total de la dette, les débetures non garanties de premier rang représentaient environ 32,8 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 8,5 %. Au 30 septembre 2020, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 3,80 % (4,12 % au 30 septembre 2019) et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 4,1 ans (3,9 ans au 30 septembre, 2019).

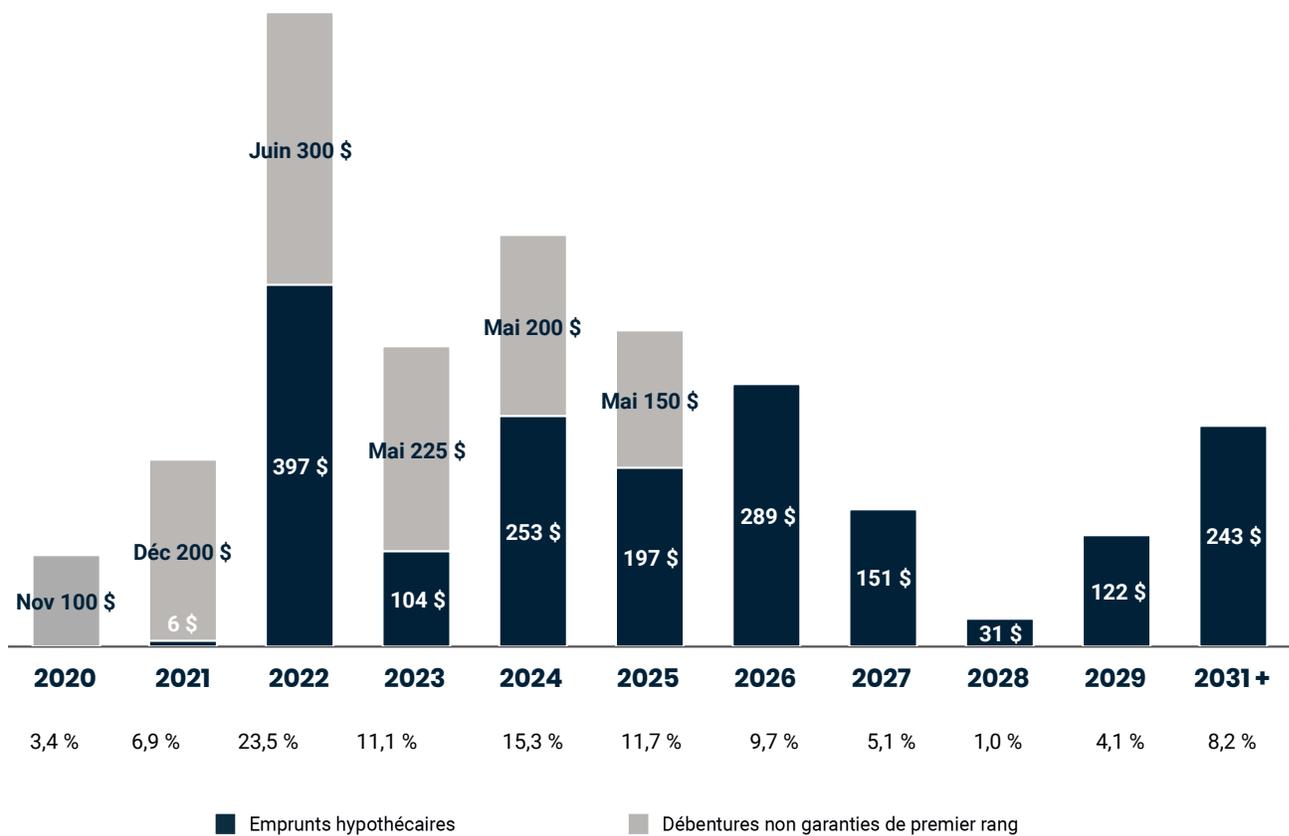
Au 30 septembre 2020, 90,5 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 9,5 % étaient à taux variable.

Sommaires des dettes

	Au 30 septembre 2020			Au 31 décembre 2019		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	2 098 733	3,55 %	4,9 ans	2 114 021	3,84 %	4,8 ans
Débitures	1 170 054	4,47 %	2,4 ans	1 320 962	4,41 %	2,3 ans
Emprunts bancaires garanties	294 600	2,91 %	2,7 ans	180 000	4,05 %	2,3 ans
Emprunts bancaires non garantis	8 448	3,55 %	0,9 ans	–	4,05 %	1,6 ans
Total de la dette	3 571 835	3,80 %	4,1 ans	3 614 983	4,06 %	3,7 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 543)	0,70 %		(152 634)	2,20 %	
Solde net de la dette	3 566 292			3 462 349		

Échéance de la dette à long terme

Au 30 septembre 2020
[en million de dollars]



Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2020, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2 098,7 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 15,3 millions 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 205,4 millions de dollars, à un taux contractuel moyen pondéré de 2,90 %, compensés par des remboursements de solde de 181,0 millions de dollars, à un taux contractuel moyen pondéré de 4,84 %, et par des remboursements de capital mensuels totalisant 37,3 millions de dollars. Au 30 septembre 2020, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,55 %, une diminution de 29 points de base par rapport à 3,84 % au 31 décembre 2019. Au 30 septembre 2020, le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,74 %, diminution de 21 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 octobre au 31 décembre)	13 281	—	13 281	— %
2021	48 895	6 167	55 062	5,56 %
2022	49 191	397 010	446 201	3,06 %
2023	47 658	104 292	151 950	4,17 %
2024	46 518	252 602	299 120	5,02 %
2025	37 220	196 898	234 118	3,26 %
2026	22 044	288 527	310 571	3,57 %
2027	19 200	151 367	170 567	1,87 %
2028	14 448	30 836	45 284	5,20 %
2029	11 952	122 034	133 986	3,56 %
2 031 et par la suite	5 630	243 060	248 690	4,00 %
Total	316 037	1 792 793	2 108 830	3,61 %

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 septembre 2020, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts était de 4,9 ans.

L'échéance de l'hypothèque de la Gare Centrale a été prolongée d'un an de février 2021 à février 2022.

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 septembre 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 septembre 2020, le terme résiduel moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était de 2,4 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 septembre 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 septembre 2020. Au 30 septembre 2020, les emprunts bancaires totalisaient 8 448 \$ et les liquidités disponibles représentaient 391,6 millions de dollars.

Au 30 septembre 2020, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 174,6 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 septembre 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 277,9 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2020. Au 30 septembre 2020, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

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 septembre 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 207,1 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2020. Au 30 septembre 2020, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

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 septembre 2020	Au 31 décembre 2019
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 543)	(152 634)
Emprunts hypothécaires	2 098 733	2 114 021
Débetures	1 170 054	1 320 962
Emprunts bancaires	303 048	180 000
Total de la dette nette	3 566 292	3 462 349
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	6 554 044	6 739 786
Ratio d'endettement ^{1,2}	54,4 %	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 septembre 2020	Au 31 décembre 2019
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	2 098 733	2 114 021
Débetures	1 170 054	1 320 962
Emprunts bancaires	303 048	180 000
Total de la dette	3 571 835	3 614 983
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	330 447	358 322
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) ¹	(16 656)	(16 211)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	(73)	(288)
BAIIA (12 derniers mois) ²	313 718	341 823
Ratio dette/BAIIA ²	11,4x	10,6x

¹ Exclut, en 2020, les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et, 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 septembre 2020	Au 31 décembre 2019
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	330 447	358 322
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) ¹	(16 656)	(16 211)
	313 791	342 111
Charge financière ajustés (12 derniers mois) ²	137 809	144 720
Ratio de couverture des intérêts ³	2,28 : 1	2,36 : 1

¹ Exclut, en 2020, les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et 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 débetures 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 septembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu du portefeuille bureau non grevés ¹	35	732 724	45	938 229
Immeubles productifs de revenu du portefeuille commerce de détail non grevés ¹	27	682 312	30	689 656
Immeubles productifs de revenu du portefeuille industriel et polyvalent non grevés ¹	78	589 483	65	497 951
Immeubles productifs de revenu non grevés ¹	140	2 004 519	140	2 125 836
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ^{2,3}		1,71 : 1		1,82 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ^{3,4}		33,0 %		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 septembre 2020, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie se situait à 1,71 : 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 septembre 2020	Au 31 décembre 2019
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ¹	6 123 721	6 584 312
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar	158 360	155 509
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	231 227	11 730
Nombre d'immeubles productifs de revenu ²	314	317
Superficie locative (pi ²) ²	35 821 000	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 septembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Bureaux	79	10 990 000	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	314	35 821 000	317	35 895 000

Sommaire par marché géographique

	Au 30 septembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Montréal	195	23 616 000	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	314	35 821 000	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 troisième trimestre de 2020, Cominar a engagé des dépenses en capital de 22,6 millions de dollars [17,2 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 11,0 millions de dollars en revitalisations et redéveloppements et de 9,7 millions de dollars en travaux structurels. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 1,7 million de dollars [5,3 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 troisième trimestre de 2020, Cominar a investi 7,4 millions de dollars en améliorations locatives et 2,3 millions de dollars en frais relatifs à la location [7,3 millions de dollars en améliorations locatives et 1,8 millions de dollars en frais relatifs à la location au cours de la période correspondante de 2019].

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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019	Δ %	2020	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs						
Revitalisation et redéveloppement	10 992	4 526	142,9	33 919	16 465	106,0
Agrandissement des propriétés	1 143	181	531,5	1 251	955	31,0
Travaux structurels d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc.	9 690	12 297	(21,2)	23 351	30 326	(23,0)
Rénovation de façades	781	170	359,4	843	899	(6,2)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	1 671	5 303	(68,5)	4 805	15 920	(69,8)
Total des dépenses en capital ¹	24 277	22 477	8,0	64 169	64 565	(0,6)
Améliorations locatives	7 358	7 306	0,7	16 886	24 098	(29,9)
Frais relatifs à la location	2 341	1 776	31,8	6 089	6 518	(6,6)
Total – États financiers ¹	33 976	31 559	7,7	87 144	95 181	(8,4)
Coûts en capital – Propriétés en développement – États financiers	1 863	12 154	(84,7)	15 673	21 181	(26,0)
Total des dépenses en capital	35 839	43 713	(18,0)	102 817	116 362	(11,6)

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 de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, Cominar a reclassé 4 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 de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, Cominar a vendu 3 immeubles de placement détenus en vue de la vente et un terrain, pour un prix de vente total de 17,0 millions de dollars.

À la fin de septembre 2020, Cominar avait 5 immeubles à revenus d' une juste valeur de 231,2 millions de dollars présentés comme immeubles de placement détenus en vue de la vente.

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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	128	68	—	196	4 074
Ajustement de la juste valeur	(128)	(2 216)	—	(2 344)	(804)
Dispositions	(14 250)	(2 705)	—	(16 955)	(258 056)
Solde à la fin de la période	216 000	7 977	7 250 000	231 227	11 730

1 Inclut (73) \$ ((27) \$ en 2019) de comptabilisation linéaire des baux

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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
Remboursements mensuels du capital	(579)	—	—	(579)	(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	100 856	—	—	100 856	—

Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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
1-243, Place Frontenac, Pointe-Claire (Qc)	Montréal	Bureau	66 000	17 septembre 2020	14 250
			74 000		16 955

Opérations immobilières

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

	Commis			Physique		
	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019
Type d'immeuble						
Bureau	93,0 %	92,9 %	92,1 %	91,9 %	89,2 %	88,7 %
Commercial	90,9 %	94,1 %	94,0 %	85,6 %	87,3 %	85,4 %
Industriel et polyvalent	96,3 %	97,1 %	96,4 %	94,6 %	96,2 %	94,5 %
Total	93,8 %	95,1 %	94,4 %	91,3 %	91,7 %	90,3 %

	Numérateur pi ² A	Dénominateur pi ² B	Taux d'occupation A/B
Au 30 septembre 2020			
Occupation physique	32 320 000	35 387 000	91,3 %
Espace en redéveloppement	—	(362 000)	
Baux signés qui débiteront au cours des prochains trimestres	542 000	—	
Taux d'occupation commis	32 862 000	35 025 000	93,8 %

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.

Activités de location

	Total du portefeuille
Baux venant à échéance en 2020	
Nombre de clients	960
Superficie locative (pieds carrés)	6 153 000
Baux renouvelés	
Nombre de clients	505
Superficie locative (pieds carrés)	4 004 000
Taux de rétention	65,1 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	125
Superficie locative (pieds carrés)	1 672 000
Départs non prévus	
Nombre de clients	62
Superficie locative (pieds carrés)	365 000

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, 65,1 % [66,0 % en 2019] des superficies locatives venant à échéance en 2020 avaient été renouvelées. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,7 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 0,4 million de pieds carrés.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Pour la période de neuf
mois terminée le 30
septembre 2020

Marché géographique	
Montréal	12,6 %
Québec	1,5 %
Ottawa ¹	6,0 %
Portefeuille total	8,8 %

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

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.

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2021	2022	2023	2024	2025
Superficie locative (pied carré)	4 641 877	4 314 154	4 208 246	3 830 565	3 116 588
% du portefeuille total	13,0 %	12,0 %	11,7 %	10,7 %	8,7 %

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

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Portefeuille total	6,1	8,1	9 519	13,53

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 450 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 500 pieds carrés. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 12,6 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant plus de 100 baux.

Faits saillants - Bureaux

Trimestre terminé le 30 septembre 2020

Perception des loyers pour le troisième trimestre

Perception des loyers pour le deuxième trimestre: 96,1 %

98,4 %

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

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 : 3,3 %

3,0 %

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020

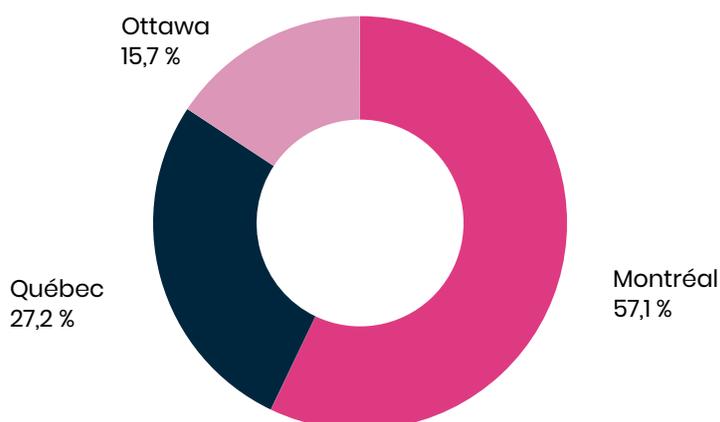
7,6 %

Augmentation du taux d'occupation commis

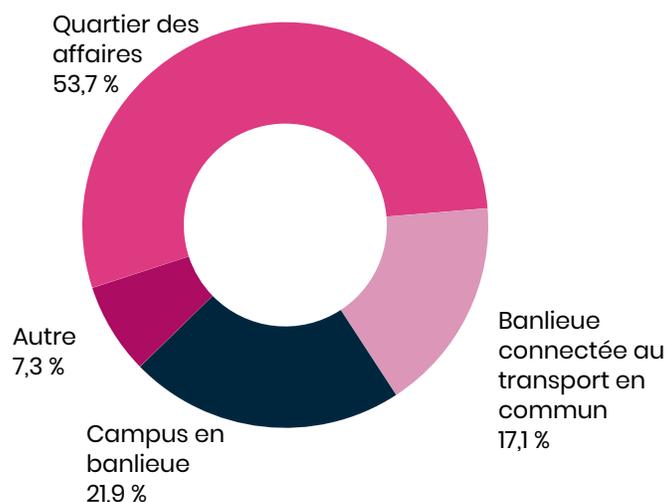
de 92,1 % (30 septembre 2019) à

93,0 %

Bénéfice d'exploitation net par marché géographique³



Bénéfice d'exploitation net par segment³



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

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

³ Trimestre terminé le 30 septembre 2020.

Faits saillants financiers et opérationnels – Bureaux

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre ²			Cumulatif (neuf mois) ²		
	2020	2019	Δ %	2020	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Performance financière						
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	69 602	74 540	(6,6)	209 379	225 778	(7,3)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	35 983	37 281	(3,5)	105 347	108 591	(3,0)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	35 817	34 790	3,0	104 553	101 261	3,3
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(123)	(101)	21,8	(40 055)	(1 040)	NS
Bénéfice net (perte nette)	26 093	26 378	(1,1)	28 261	75 028	(62,3)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	26 902	27 513	(2,2)	73 300	79 823	(8,2)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	19 681	29 100	(32,4)	52 809	59 303	(11,0)
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar ¹				2 305 797	2 327 826	(0,9)
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar ¹				894 743	829 777	
Immeubles productifs de revenus non grevés				732 724	927 516	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus ³				38,8 %	35,6 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				79	83	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				10 990	11 215	
Taux d'occupation commis				93,0 %	92,1 %	
Taux d'occupation physique				91,9 %	88,7 %	
Taux de rétention				64,2 %	57,6 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				7,6 %	2,1 %	
Activités de développement						
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹				25 185	7 668	

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

² Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

³ Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu.

COVID-19 – Analyse des impacts et risques – Bureaux

Sommaire de la perception des loyers¹

	Portefeuille bureau	
	Trimestre terminé le 30 septembre 2020	Trimestre terminé le 30 juin 2020
Montants perçus et ententes négociées	98,6 %	96,6 %
montants reçus ²	98,4 %	96,1 %
montants à recevoir		
des locataires (25 % lié à l'AUCLC)	0,1 %	0,1 %
des locataires (autres ententes négociées)	0,1 %	0,4 %
Montants à recevoir (sans entente)³	1,4 %	3,4 %
Total	100,0 %	100,0 %
Admissible à l'AUCLC	2,4 %	2,4 %

¹ Au 3 novembre 2020. En pourcentage du loyer facturé.

² Comprend les paiements déjà reçus par certains locataires admissibles à l'AUCLC et les paiements reçus ou à recevoir des gouvernements dans le cadre de l'AUCLC.

³ Comprend les locataires qui ne sont pas admissibles à l'AUCLC et ceux auxquels un report ou une réduction du loyer a été accordé, car ces locataires sont considérés comme ayant la capacité de payer le montant intégral du loyer.

Une ventilation des comptes clients au 30 septembre 2020 est présentée dans le tableau suivant :

Comptes clients - Bureaux	Au 30 septembre 2020
	\$
Comptes clients	
Programme AUCLC - à recevoir des gouvernements	983
Reports de loyer à court terme	366
Autres comptes clients	27 389
Comptes clients	28 738
Provision pour pertes de crédit attendues	(2 593)
Total des comptes clients net de la provision pour pertes de crédit attendues	26 145

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

Bureaux	Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020
	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme	44	314
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	159	1 116
	203	1 430
Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5%)	286	456
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	386	950
Total des pertes de crédit attendues	875	2 836
Pourcentage des revenus d'exploitation	1,3 %	1,4 %

La perte de crédit attendue de Cominar au 30 septembre 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 l'incertitude sur la recouvrabilité des loyers auprès des locataires, incluant les locataires faisant 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 - Bureaux

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 septembre 2020 et 2019:

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	65 613	68 959	(4,9)	197 477	208 986	(5,5)
Charges d'exploitation	(32 060)	(34 832)	(8,0)	(99 223)	(109 244)	(9,2)
Bénéfice d'exploitation net	33 553	34 127	(1,7)	98 254	99 742	(1,5)
Charges financières	(8 058)	(7 848)	2,7	(24 386)	(23 402)	4,2
Frais d'administration du Fonds	(669)	(535)	25,0	(1 937)	(1 710)	13,3
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(123)	(101)	21,8	(40 055)	(1 040)	NS
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 551	1 303	19,0	(139)	3 878	(103,6)
Frais de transactions	(161)	(568)	(71,7)	(3 481)	(2 440)	42,7
Frais de restructuration	—	—	—	0	—	—
Bénéfice net avant impôts sur les bénéfices	26 093	26 378	(1,1)	28 256	75 028	(62,3)
Impôts exigibles	—	—	—	4	0	100,0
Bénéfice net et résultat global	26 093	26 378	(1,1)	28 260	75 028	(62,3)

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

Résultats d'exploitation - Portefeuille bureau 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 bureau 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.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau comparable

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	68 851	69 969	(1,6)	206 852	210 098	(1,5)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	(33 034)	(35 179)	(6,1)	(102 299)	(108 837)	(6,0)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	35 817	34 790	3,0	104 553	101 261	3,3

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 troisième trimestre, la hausse de 3,0 % 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 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, qui a été en partie atténuée par l'incidence financière de la COVID-19, notamment une perte de crédit attendue de 0,8 million de dollars qui a impacté Cominar pour les mois de juillet, août et septembre 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »).

Ces résultats sont soutenus par une solide performance opérationnelle dans les circonstances. Depuis le début de la pandémie, nos équipes ont déployé des efforts soutenus et adopté des mesures proactives afin de réduire les charges d'exploitation, efforts qui se sont traduits par une réduction de 6,9 millions de dollars des charges d'exploitation, laquelle a été en partie contrebalancée par une diminution de 4,1 millions de dollars des revenus liés aux charges d'exploitation recouvrables. Il en a découlé un écart favorable de

2,7 millions de dollars (lié aux loyers bruts) pour compenser les pertes de crédit attendues liées à la COVID-19, qui totalisent 2,1 millions de dollars.

Les pertes de crédit attendues ayant été compensées par des mesures soutenues de réduction des dépenses, le reste du recul des revenus est directement lié à une baisse des revenus de stationnement, essentiellement pour la Gare Centrale et pour Place Alexis-Nihon, à Montréal liée à la COVID-19.

En outre, la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau comparable au troisième trimestre s'explique par une hausse importante de 3,2 % du taux d'occupation physique d'un exercice à l'autre, soit 335 000 pieds carrés de plus qu'à la même date l'an dernier; elle s'explique également par une croissance soutenue des loyers des baux renouvelés au cours des 12 derniers mois. En tout, les renouvellements depuis le 1^{er} octobre 2019 représentent 887 000 pieds carrés, soit une croissance des loyers nets de 7,2 % (+ 0,80 \$ / pi²).

N'eût été l'incidence négative de 2,1 millions de dollars de la COVID-19 sur le bénéfice d'exploitation net (6,0 %) pour le trimestre, la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau comparable aurait été de l'ordre de 9,0 %, bien au-delà des attentes.

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	% Δ	2020 ¹	2019	% Δ
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	20 449	20 860	(2,0)	59 779	60 887	(1,8)
Québec	9 745	8 899	9,5	28 365	26 323	7,8
Ottawa ²	5 623	5 031	11,8	16 409	14 051	16,8
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ³	35 817	34 790	3,0	104 553	101 261	3,3

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 ».

Le rendement du portefeuille bureau de Montréal est en ligne avec nos attentes, le taux d'occupation physique s'étant amélioré, essentiellement du fait de l'entrée en vigueur d'un bail visant une superficie de 181 000 pieds carrés conclu avec un organisme paragonnemental dans l'Est de Montréal. Toutefois, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau comparable a subi l'incidence négative d'une baisse importante de 5,2 % des revenus de stationnement pour Place Alexis-Nihon et pour la Gare Centrale lié à la COVID-19.

Le portefeuille de Québec continue de contribuer de façon soutenue, lequel affiche une solide croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 9,5 %. La majeure partie de cette croissance est attribuable aux revenus accrus tirés d'espaces qui étaient vacants l'an dernier, notamment une superficie de 36 000 pieds carrés louée à une entité gouvernementale, ainsi qu'à la réduction des dépenses et des incitatifs à la location.

La région d'Ottawa a aussi enregistré une hausse importante de 11,8 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable bureau au troisième trimestre comparativement à 16,8 % pour l'ensemble de 2020, qui est attribuable à l'augmentation de 2,8 % du taux d'occupation physique depuis l'entrée en vigueur d'un bail visant des espaces totalisant une superficie de 60 000 pieds carrés loués à une entité gouvernementale au cours du dernier trimestre de 2019.

Pour les trois régions, la réduction des charges nous a permis de compenser les pertes de crédit attendues liées à la COVID-19. Les marchés de Québec et d'Ottawa, dont plus de 48 % des loyers sont liés à des baux auprès d'organismes gouvernementaux (loyer brut), réagissent particulièrement bien aux réductions des charges.

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	% Δ	2020 ¹	2019	% Δ
	\$	\$		\$	\$	
Segment						
Quartier des affaires	19 228	18 627	3,2	56 892	55 917	1,7
Banlieue connectée au transport en commun	6 118	5 582	9,6	16 858	15 080	11,8
Campus en banlieue	7 854	7 122	10,3	23 452	20 784	12,8
Autres	2 617	3 459	(24,3)	7 351	9 480	(22,5)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	35 817	34 790	3,0	104 553	101 261	3,3

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19.

² Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ». Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Notre croissance dans le secteur Bureaux devrait provenir principalement des banlieues en 2020, plus précisément l'Est de Montréal et Laval. Nous ne nous attendons pas à des départs importants pour ce qui est des banlieues en 2020. La croissance du portefeuille de bureau Banlieues devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année à la faveur de l'entrée en vigueur de baux importants totalisant 230 000 pieds carrés, au 5100, rue Sherbrooke et au 255, rue Crémazie.

Le segment banlieues du portefeuille bureau affiche une croissance de la location d'un exercice à l'autre dans le marché de Montréal. Avant la COVID-19, le marché des banlieues commençait à profiter du débordement du marché restreint du centre-ville. Après la COVID-19, nous prévoyons que de nombreuses organisations envisageront la transition du télétravail vers le travail à proximité de la maison, et adopteront un modèle d'occupation « en étoile » tout en conservant un siège social plus dépouillé au centre-ville. Toutefois, nous anticipons que le virage sera très graduel, car les locataires qui souhaitent modifier leur stratégie d'occupation devront en premier lieu sous-louer leurs locaux actuels ou attendre la fin de leur bail.

Ce contexte est favorable pour permettre à Cominar de saisir des occasions de location, car 70 % de nos espaces bureaux vacants sont dans les banlieues, tandis que notre portefeuille du centre-ville de Montréal affiche un fort taux d'occupation de 97 %+ et une durée moyenne pondérée des baux résiliante de 5,5 ans.

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau comparable

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
Marché géographique				
Montréal	57,1 %	59,9 %	57,2 %	60,1 %
Québec	27,2 %	25,6 %	27,1 %	26,0 %
Ottawa ¹	15,7 %	14,5 %	15,7 %	13,9 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar²	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 ».

La solide croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau comparable dans la ville de Québec et à Ottawa (9,5 % et 11,8 %), en partie compensée par les pertes de revenus de stationnement au troisième trimestre à Montréal, a impacté, du moins temporairement, la pondération géographique de notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau comparable, et cette situation perdurera jusqu'à ce que les travailleurs retournent au bureau et que les revenus de stationnement reviennent à la normale.

Nous prévoyons que la demande pour le stationnement se remettra à croître une fois que les travailleurs seront revenus dans les bureaux des centres-villes, étant donné que nombre d'entre eux préféreront continuer à utiliser leurs voitures, du moins à court terme. Le modèle de travail hybride (travail au bureau et télétravail) pourrait aussi présenter une occasion de générer des revenus de stationnement plus élevés par place de stationnement. Les habitués du tarif mensuel de stationnement pourraient passer au tarif quotidien, lequel est plus élevé et peut être utilisé par un plus grand nombre d'utilisateurs.

Les nombreux contrats de location avec des entités gouvernementales ont aussi contribué au rendement de notre portefeuille bureau de Québec et d'Ottawa, car ils génèrent un bénéfice d'exploitation net de base plus constant. Les baux conclus avec des entités gouvernementales, essentiellement des loyers bruts assortis de charges d'exploitation à augmentation plafonnée, peuvent parfois se révéler non profitables en période de croissance économique. Toutefois, dans un contexte de pandémie, lorsque les charges d'exploitation chutent, ces loyers bruts sont avantageux, car les produits qui sont tirés des charges d'exploitation ne font l'objet d'aucun autre ajustement que celui de l'IPC ou d'autres indices macroéconomiques.

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
Segment				
Quartier des affaires	53,7 %	53,6 %	54,5 %	55,2 %
Banlieue connectée au transport en commun	17,1 %	16,0 %	16,1 %	14,9 %
Campus en banlieue	21,9 %	20,5 %	22,4 %	20,5 %
Autres	7,3 %	9,9 %	7,0 %	9,4 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar¹	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

Le centre-ville demeure le moteur de notre bénéfice d'exploitation net dans le portefeuille Bureaux, et sa contribution a légèrement diminué aux deuxième et troisième trimestres, en raison surtout de la chute des revenus de stationnement. Au cours de la dernière année, l'apport des banlieues dans le total du bénéfice d'exploitation net du portefeuille Bureaux a augmenté, avec l'aide d'un nouveau bail important conclu avec un organisme paragouvernemental dans l'Est de Montréal. Cela pourrait représenter une

tendance continue, car la demande pour les banlieues va en augmentant dans le contexte de la COVID-19 et c'est aussi dans les banlieues que se trouve la majeure partie (70 %) de nos espaces vacants. Par conséquent, nous nous attendons à ce que l'apport des banlieues du portefeuille Bureaux continue à augmenter au cours des trimestres à venir.

Immeuble en construction et projet de développement du portefeuille bureau

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 banlieue de classe A, 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 développement sur la technologie de conduite autonome. Ford a pris possession de l'immeuble et a commencé les améliorations locatives au début d'août. Les travaux devraient être achevés au quatrième trimestre de 2020, et Ford devrait s'installer graduellement à partir du quatrième trimestre jusqu'à la fin du premier trimestre de 2021.

Investissements dans les propriétés du portefeuille bureau

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019		2020	2019	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	8 453	6 861	23,2	17 551	17 898	(1,9)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	(13)	3 694	(100,4)	2 397	2 396	–
Améliorations locatives	3 227	4 470	(27,8)	5 984	15 737	(62,0)
Frais relatifs à la location	1 523	1 140	33,6	3 484	3 950	(11,8)
Coûts en capital – Propriétés en développement – États financiers	848	5 901	(85,6)	11 866	6 856	73,1
Total des dépenses en capital	14 038	22 066	(36,4)	41 282	46 837	(11,9)

Opérations immobilières – Bureaux

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

Bureaux	Commis			Physique		
	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019
Marché géographique						
Montréal	91,4 %	90,5 %	89,2 %	90,1 %	85,4 %	85,9 %
Québec	97,6 %	98,5 %	97,7 %	96,8 %	97,4 %	95,5 %
Ottawa ¹	92,6 %	94,2 %	94,3 %	91,8 %	91,9 %	89,0 %
Total du portefeuille bureau	93,0 %	92,9 %	92,1 %	91,9 %	89,2 %	88,7 %

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

Bureaux	Au 30 septembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Marché géographique				
Montréal	49	6 488 000	50	6 554 000
Québec	13	2 409 000	13	2 409 000
Ottawa ¹	17	2 093 000	17	2 093 000
Total du portefeuille bureau	79	10 990 000	80	11 056 000

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

Le taux d'occupation physique du portefeuille bureau s'est sensiblement amélioré (+3,2 %) pour le dernier exercice, générant une solide croissance des revenus dans les trois marchés. En parallèle, d'importants contrats de location auprès d'entités gouvernementales et paragouvernementales ont été conclus, ce qui a eu pour effet de réduire l'écart entre les baux faisant l'objet d'un engagement locatif et les baux faisant l'objet d'une occupation physique pour le faire passer de 3,4 % à un taux appréciable de 1,1 % au troisième trimestre. Ces nouveaux contrats de location, qui représentent au total 300 000 pieds carrés, devraient fournir des flux de trésorerie stables à travers les années.

Taux d'occupation du portefeuille comparable

Bureaux	Commis			Physique		
	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019
Segment						
Quartier des affaires	96,1 %	96,6 %	95,5 %	94,6 %	93,6 %	91,2 %
Banlieue connectée au transport en commun	92,8 %	93,6 %	92,7 %	91,5 %	85,3 %	87,1 %
Campus en banlieue	88,4 %	88,1 %	86,8 %	87,8 %	86,2 %	85,3 %
Autres	92,0 %	92,6 %	91,9 %	91,5 %	90,8 %	91,9 %
Total du portefeuille bureau	93,0 %	93,3 %	92,3 %	91,9 %	89,7 %	88,9 %

Bureaux	Au 30 septembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Segment				
Quartier des affaires	15	4 763 000	15	4 763 000
Banlieue connectée au transport en commun	21	2 288 000	22	2 354 000
Campus en banlieue	28	2 582 000	28	2 582 000
Autres	15	1 357 000	15	1 357 000
Total du portefeuille bureau	79	10 990 000	80	11 056 000

Une proportion de 70 % de nos espaces de bureau vacants sont situés dans les banlieues. Ce que nous considérons comme un problème par le passé représente désormais une occasion à saisir, car nous nous attendons à une hausse de la demande des bureaux en banlieue dans la période après COVID-19. Nous nous attendons à ce que de nombreuses entreprises envisagent de passer du télétravail au travail à proximité de la maison, et adoptent par conséquent un modèle d'occupation « en étoile » tout en conservant un siège social plus dépouillé au centre-ville. Considérés conjointement, nos espaces vacants dans la banlieue, et notre taux d'occupation stable et solide au centre-ville devraient être favorables à Cominar dans les années à venir, à mesure que nous déploierons notre stratégie pour les banlieues du portefeuille bureau.

Activités de location – Portefeuille bureau

Baux venant à échéance en 2020	
Nombre de clients	206
Superficie locative (pieds carrés)	1 406 000
Baux renouvelés	
Nombre de clients	120
Superficie locative (pieds carrés)	902 000
Taux de rétention	64,2 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	37
Superficie locative (pieds carrés)	610 000
Départs non prévus	
Nombre de clients	10
Superficie locative (pieds carrés)	57 000

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, 64,2 % des superficies locatives du portefeuille bureau venant à échéance en 2020 avaient été renouvelées. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,6 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 0,1 million de pieds carrés. 107,5 % de la superficie locative venant à échéance en 2020 a fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux à la fin du troisième trimestre 2020.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020
Portefeuille bureau	
Marché géographique	
Montréal	10,3 %
Québec	3,5 %
Ottawa ¹	3,4 %
Portefeuille bureau total	7,6 %

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

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. La hausse du portefeuille bureau 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.

Baux venant à échéance - portefeuille bureau

Exercices se terminant les 31 décembre	2021	2022	2023	2024	2025
Superficie locative (pieds carrés)	1 596 795	1 023 282	1 141 395	1 254 894	1 021 205
% du portefeuille bureau	14,5 %	9,3 %	10,4 %	11,4 %	9,3 %

Nos échéances des baux sont réparties également sur les cinq prochaines années, sauf pour 2021, où nous avons environ 14,5 % de pieds carrés arrivant à échéance. Le volume supérieur de loyers arrivant à échéance en 2021 est normal et est causé par le nombre inhabituel de baux qui sont renouvelés sur une base annuelle ou biannuelle. 53 % des baux arrivant à échéance en 2021 ont déjà été renouvelés.

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille bureau au 30 septembre 2020 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Bureaux	5,5	8,6	11 888	17,96

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 850 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 11 800 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 13,3 %, 9,9 % et 8,1 % 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 25,9 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

Dans un contexte après COVID-19, nous nous attendons à une possible baisse de la durée moyenne pondérée des baux, du moins pendant un certain temps, jusqu'à ce que l'incidence du télétravail soit mieux connue. À mesure que les locataires redéfiniront leurs stratégies d'occupation, nous pourrions voir cette durée remonter après que les configurations optimales auront été établies. Il en est de même pour les options de location flexibles qui, nous le croyons, joueront un rôle plus important dans un portefeuille bureau diversifié et équilibré.

10 principaux clients du portefeuille bureau

Le tableau ci-dessous présente de nos dix plus importants clients du portefeuille bureau:

Client	% de la superficie locative brute du portefeuille bureau	% des produits d'exploitation du portefeuille bureau
Société québécoise des infrastructures	15,3 %	13,3 %
Travaux publics Canada	12,0 %	9,9 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	5,8 %	8,1 %
Institut Royal pour l'avancement des sciences (McGill)	1,2 %	1,6 %
Ville de Montréal	1,3 %	1,2 %
HSBC Bank of Canada	0,8 %	1,2 %
Centre de services scolaire de Montréal (Conseil scolaire)	1,8 %	1,2 %
Ford Motor Company of Canada	1,1 %	1,1 %
Groupe immobilier Desjardins	1,2 %	1,1 %
Entrust Datacard Limited	1,0 %	1,1 %
Total	41,5 %	39,8 %

Domaine d'activité	% du loyer annuel	% de la superficie
Établissements gouvernementaux et paragouvernementaux	29,6 %	35,2 %
Services professionnels et financiers (firme nationale)	20,3 %	18,3 %
Technologies	15,7 %	15,3 %
Transport, distribution et logistique	10,2 %	7,8 %
Services professionnels et financiers (firme locale)	6,0 %	5,9 %
Médical	4,0 %	3,8 %
Éducation	3,6 %	2,9 %
Immobilier	2,7 %	2,6 %
Divertissement et vente au détail	2,7 %	3,1 %
Cotravail	0,9 %	0,7 %
Autre	4,3 %	4,4 %
Total	100,0 %	100,0 %

Faits saillants - Commerce de détail

Trimestre terminé le 30 septembre 2020

Perception des loyers pour le troisième trimestre

Perception des loyers pour le deuxième trimestre: 77,0 %

90,1 %

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

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 : (23,9) %

(28,3 %)

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020

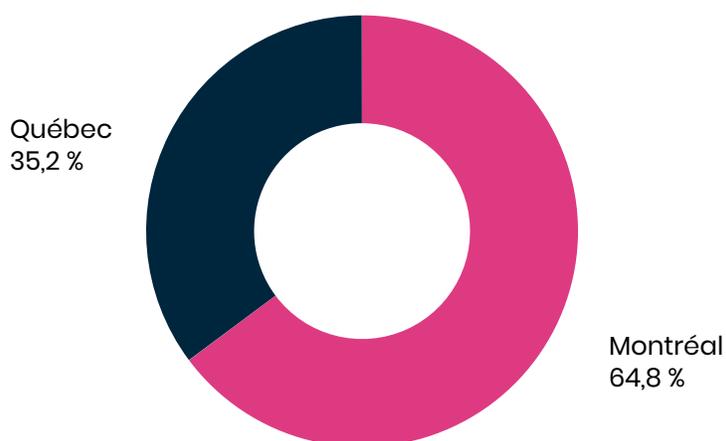
(2,1 %)

Diminution du taux d'occupation commis

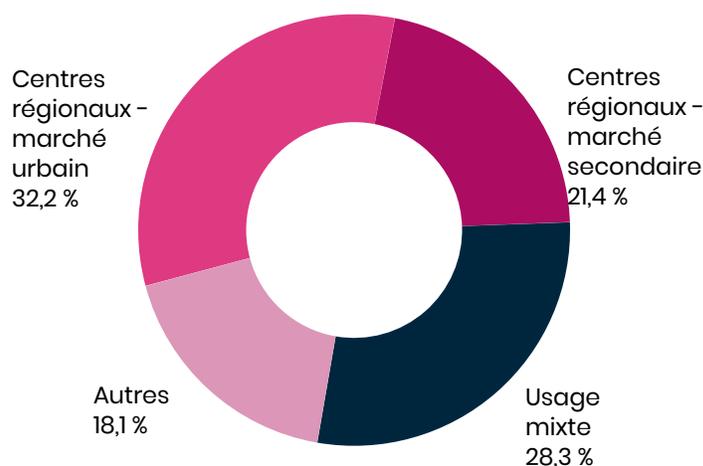
de 94,0 % (30 septembre 2019) à

90,9 %

Bénéfice d'exploitation net par marché géographique³



% du Bénéfice d'exploitation net du portefeuille commercial par type d'actif³



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

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

³ Trimestre terminé le 30 septembre 2020.

Faits saillants financiers et opérationnels - Commerce de détail

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre ²			Cumulatif (neuf mois) ²		
	2020	2019		2020	2019	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Performance financière						
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	59 137	63 084	(6,3)	180 184	196 063	(8,1)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	22 759	32 805	(30,6)	70 431	96 431	(27,0)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	23 095	32 214	(28,3)	70 852	93 107	(23,9)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	73	(2 351)	(103,1)	(246 214)	(217)	NS
Bénéfice net (perte nette)	13 794	22 467	(38,6)	(208 960)	70 526	(396,3)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	13 989	25 206	(44,5)	39 837	74 211	(46,3)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	10 316	26 269	(60,7)	29 025	61 563	(52,9)
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar ¹				2 034 299	2 327 826	(12,6)
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar ¹				792 126	796 492	
Immeubles productifs de revenus non grevés				682 312	789 029	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus ³				38,9 %	34,2 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				44	56	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				9 480	9 918	
Taux d'occupation commis				90,9 %	94,0 %	
Taux d'occupation physique				85,6 %	85,4 %	
Taux de rétention				65,2 %	66,3 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				(2,1) %	(2,7) %	
Activités de développement						
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹				28 352	41 255	

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

² Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

³ Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu.

COVID-19 - Analyse des impacts et risques - Commerce de détail

Sommaire de la perception des loyers ¹

	Portefeuille commerce de détail	
	Trimestre terminé le 30 septembre 2020	Trimestre terminé le 30 juin 2020
Montants perçus et ententes négociées	95,4 %	92,5 %
montants reçus ²	90,1 %	77,0 %
montants à recevoir		
des locataires (25 % lié à l'AUCLC)	0,3 %	— %
des locataires (autres ententes négociées)	5,1 %	15,4 %
Montants à recevoir (sans entente) ³	4,6 %	7,5 %
Total	100,0 %	100,0 %
Admissible à l'AUCLC	27,8 %	29,9 %

¹ Au 3 novembre 2020. En pourcentage du loyer facturé.

² Comprend les paiements déjà reçus par certains locataires admissibles à l'AUCLC et les paiements reçus ou à recevoir des gouvernements dans le cadre de l'AUCLC.

³ Comprend les locataires qui ne sont pas admissibles à l'AUCLC et ceux auxquels un report ou une réduction du loyer a été accordé, car ces locataires sont considérés comme ayant la capacité de payer le montant intégral du loyer.

Une ventilation des comptes clients au 30 septembre 2020 est présentée dans le tableau suivant :

Comptes clients - Commerces

Au 30 septembre 2020

	\$
Comptes clients	
Programme AUCLC - à recevoir des gouvernements	5 639
Reports de loyer à court terme	2 812
Autres comptes clients	17 702
Comptes clients	26 153
Provision pour pertes de crédit attendues	(11 090)
Total des comptes clients net de la provision pour pertes de crédit attendues	15 063

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

Commerce de détail	Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020
	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme	(427)	400
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	4 044	9 056
	3 617	9 456
Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5%)	1 286	3 781
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	2 078	9 476
Total des pertes de crédit attendues	6 981	22 713
Pourcentage des revenus d'exploitation	11,8 %	12,7 %

La perte de crédit attendue de Cominar au 30 septembre 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 l'incertitude sur la recouvrabilité des loyers auprès des locataires, incluant les locataires faisant 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 - Commerce de détail

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 septembre 2020 et 2019:

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	58 918	64 320	(8,4)	179 199	199 891	(10,4)
Charges d'exploitation	(36 257)	(30 837)	17,6	(109 247)	(101 966)	7,1
Bénéfice d'exploitation net	22 661	33 483	(32,3)	69 952	97 925	(28,6)
Charges financières	(7 667)	(7 986)	(4,0)	(23 133)	(22 608)	2,3
Frais d'administration du Fonds	(1 309)	(712)	83,8	(2 577)	(2 276)	13,2
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	73	(2 351)	(103,1)	(246 214)	(217)	NS
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	37	183	(79,8)	(5 171)	499	(1 136,3)
Frais de transactions	—	(151)	100,0	(1 817)	(2 798)	(35,1)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	13 795	22 466	(38,6)	(208 960)	70 525	(396,3)
Impôts exigibles	—	—	—	—	0	—
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	13 795	22 466	(38,6)	(208 960)	70 525	(396,3)

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

Résultats d'exploitation – Portefeuille commerce de détail 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 commerce de détail 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.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille commerce de détail comparable

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	59 362	62 540	(5,1)	180 066	191 189	(5,8)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	(36 267)	(30 326)	19,6	(109 214)	(98 082)	11,3
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	23 095	32 214	(28,3)	70 852	93 107	(23,9)

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 troisième trimestre, la baisse de 28,3% du bénéfice d'exploitation net du portefeuille commerce de détail 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 négative de la COVID-19, notamment 2,4 millions de dollars de réduction de loyers et des pertes de crédit attendues estimées à 7,0 millions de dollars qui a affecté Cominar pour les mois de juillet, août et septembre 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 d'un exercice à l'autre. La mode, la restauration, les salles de sport et le divertissement sont les catégories de locataires les plus négativement touchées depuis la réouverture en juin 2020.

Depuis le début de la pandémie COVID-19, nos équipes ont déployé des efforts soutenus et proactifs pour réduire les charges d'exploitation de 7,3 millions de dollars, partiellement compensées par une diminution de 2,7 millions de dollars des revenus liés aux charges d'exploitation récupérables.

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	14 976	19 813	(24,4)	44 687	56 911	(21,5)
Québec	8 122	11 678	(30,5)	25 526	34 274	(25,5)
Ottawa ²	(3)	723	(100,4)	639	1 922	(66,8)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ³	23 095	32 214	(28,3)	70 852	93 107	(23,9)

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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. Principalement, les Galeries de Hull.

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

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Types d'actif						
Centres régionaux - marché urbain	7 426	11 371	(34,7)	23 908	34 617	(30,9)
Centres régionaux - marché secondaire	4 931	6 544	(24,6)	12 322	19 380	(36,4)
Usage mixte	6 536	8 488	(23,0)	20 164	23 029	(12,4)
Autres	4 202	5 811	(27,7)	14 458	16 081	(10,1)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	23 095	32 214	(28,3)	70 852	93 107	(23,9)

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 commerce de détail comparable

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
Marché géographique				
Montréal	64,8 %	61,5 %	63,1 %	61,1 %
Québec	35,2 %	36,3 %	36,0 %	36,8 %
Ottawa ¹	– %	2,2 %	0,9 %	2,1 %
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 ».

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
Types d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	32,2 %	35,4 %	33,7 %	37,2 %
Centres régionaux - marché secondaire	21,4 %	20,3 %	17,4 %	20,8 %
Usage mixte	28,3 %	26,3 %	28,5 %	24,7 %
Autres	18,1 %	18,0 %	20,4 %	17,3 %
Bénéfice d'exploitation 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 ».

Immeubles en construction et projets de développement du portefeuille commerce de détail

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 Décathlon d'une superficie de 57 000 pieds carrés, a également ouvert ses portes au public sur le site.

Selon l'annonce des autorités compétentes, il est prévu que le site sera éventuellement desservi par le nouveau réseau de transport en commun (Tramway) avec une station sur le site. Un exercice de densification a été complété et intègre maintenant une portion résidentiel d'un minimum de 1 000 unités à proximité de la future station de tramway. Conséquemment, l'ampleur de la partie du projet réservée au commerce de détail a été réduite par rapport à nos plans initiaux à une superficie locative additionnelle de 125 000 pieds carrés. La Ville continue de raffiner sa vision pour le secteur, laquelle cadre avec nos objectifs de réaliser un projet à usage mixte, combinant des immeubles résidentiels, commerciaux et industriels. 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 Québec.

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. Le site de Bouvier-Bertrand est en grande partie achevé à l'exception d'une petite parcelle résiduelle, et des alternatives pour le site de Marais sont à l'étude.

Occasions d'intensification

Neuf immeubles de commerce de détail axés sur le transport en commun ont été identifiés comme offrant des occasions d'intensification représentant potentiellement plus de 12 000 unités résidentielles, sous réserve de modification de zonage.

Immeuble	Emplacement	Statut du zonage	Nombre de portes estimé
Gare Centrale	Montréal	Plein droits	2 000
Mail Champlain	Grand Montréal	Modification de zonage estimé T1 2022	2 000
Place du Commerce	Grand Montréal	Modification de zonage estimé T1 2022	2 300
Centropolis ¹	Grand Montréal	Plein droits	500
Rockland	Montréal	Modification de zonage estimé T1 2021	800
Place Longueuil	Grand Montréal	Modification de zonage estimé T3 2021	500
Quartier Laval	Grand Montréal	Plein droits	2 500
Galerias de Hull	Gatineau	Plein droits	600
Îlot Mendel	Québec	Modification de zonage estimé T1 2022	1 000
TOTAL			12 200

¹ Phase 1 prévue à environ 364 portes

Rien ne garantit que ces développements seront achevés, incluant que les changements de zonage seront acquis.

Investissements dans les propriétés du portefeuille commerce de détail

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019	Δ %	2020	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	14 109	8 830	59,8	39 175	25 683	52,5
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	1 344	562	139,1	1 786	2 264	(21,1)
Améliorations locatives	3 827	733	422,1	7 310	3 009	142,9
Frais relatifs à la location	172	111	55,0	869	516	68,4
Coûts en capital – Propriétés en développement – États financiers	707	6 190	(88,6)	2 908	14 224	(79,6)
Total des dépenses en capital	20 159	16 426	22,7	52 048	45 696	13,9

Dépenses d'investissement - L'augmentation de la capacité de générer des revenus locatifs s'établit à 39,2 millions de dollars pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, dont 25,0 millions de dollars sont liés aux anciens emplacements de Sears.

Opérations immobilières - Commerce de détail

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

Commerces	Commis			Physique		
	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019
Marché géographique						
Montréal	92,1 %	95,3 %	95,0 %	88,0 %	88,5 %	86,9 %
Québec	89,5 %	92,6 %	92,9 %	84,7 %	87,7 %	86,3 %
Ottawa ¹	87,5 %	90,9 %	89,7 %	59,4 %	63,3 %	55,5 %
Total du portefeuille commerce de détail	90,9 %	94,1 %	94,0 %	85,6 %	87,3 %	85,4 %

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

Commerce de détail	Au 30 septembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Marché géographique				
Montréal	19	5 218 000	21	5 226 000
Québec	23	3 913 000	23	3 913 000
Ottawa ¹	2	349 000	2	349 000
Total du portefeuille commerce de détail	44	9 480 000	46	9 488 000

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

Commerce de détail	Au 30 septembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Type d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	7	3 865 000	7	3 865 000
Centres régionaux - marché secondaire	6	1 918 000	6	1 918 000
Usage mixte	2	1 415 000	2	1 415 000
Autres	29	2 282 000	31	2 290 000
Total du portefeuille commerce de détail	44	9 480 000	46	9 488 000

Taux d'occupation du portefeuille comparable

Commerces	Commis			Physique		
	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019
Type d'actif						
Centres régionaux - marché urbain	90,9 %	94,3 %	94,1 %	83,8 %	85,0 %	81,1 %
Centres régionaux - marché secondaire	93,5 %	95,6 %	96,5 %	87,2 %	88,7 %	86,4 %
Usage mixte	95,8 %	97,3 %	97,0 %	93,8 %	95,1 %	94,9 %
Autres	85,1 %	89,4 %	89,8 %	83,5 %	87,4 %	86,4 %
Total du portefeuille commerce de détail	90,9 %	93,8 %	94,0 %	85,9 %	87,8 %	85,4 %

Activités de location – Commerce de détail

Baux venant à échéance en 2020	
Nombre de clients	523
Superficie locative (pieds carrés)	1 560 000
Baux renouvelés	
Nombre de clients	255
Superficie locative (pieds carrés)	1 017 000
Taux de rétention	65,2 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	29
Superficie locative (pieds carrés)	296 000
Départs non prévus	
Nombre de clients	38
Superficie locative (pieds carrés)	197 000

Au cours du période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, 65,2 % des superficies locatives du portefeuille commercial venant à échéance en 2020 avaient été renouvelées. Nous sommes demeurés actifs sur le plan de la location, et de nouveaux baux représentant au total 296 000 pieds carrés sont entrés en vigueur en 2020. Les locataires ayant quitté les lieux avant la fin de leur bail représentent 0,2 million de pieds carrés.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020, un magasin d'alimentation Mayrand d'une superficie de 48 000 pieds carrés a ouvert avec grand succès, au Mail Champlain, dans l'espace auparavant occupé par Sears. Cette ouverture a été suivie immédiatement par celle de la Boulangerie Ange, une pâtisserie française générant un important achalandage. En outre, on prévoit que l'entreprise Clip'n Climb ouvrira au Mail Champlain au début de 2021 dans un local de 14 000 pieds carrés.

Le Centre Rockland compte un nouveau magasin IGA de 36 000 pieds carrés et un magasin de la SAQ de 6 000 pieds carrés qui a été relocalisé et rénové. L'ancien magasin de la SAQ est prévu être occupé par une foire alimentaire de 17 000 carrés, dont l'annonce devrait être faite bientôt.

Le Centre Les Rivières a ouvert un magasin Urban Planet de 21 000 pieds carrés, ce qui dépasse de plus de 30 % son concept initial et se traduit par un loyer supplémentaire pour Cominar.

Les Galeries Rive-Nord continuent de progresser avec l'ajout d'un tout nouveau magasin Sports Experts de 38 000 pieds carrés, qui est deux fois plus grand que l'ancien magasin. Ce magasin a ouvert en juillet 2020, et affiche un volume de ventes supérieur aux prévisions.

Au Centre Laval, notre magasin Sportium, d'une superficie de 67 000 pieds carrés, a fermé ses portes après la clôture du trimestre et a été rapidement remplacé par un magasin Décathlon, lequel devrait ouvrir à la mi-décembre 2020.

Cette nouvelle activité cadre avec notre stratégie qui est d'augmenter notre ratio de locataires performants dans leur catégorie et représentant un facteur de risque plus faible. Dans chaque cas, leur chiffre d'affaires a été projeté statistiquement pour assurer que leur présence maximise la valeur pour Cominar en plus de rehausser l'expérience client et d'accroître le nombre de visites dans nos centres commerciaux.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Pour la période de neuf
mois terminée le 30
septembre 2020

Portfeuille commercial

Marché géographique

Montréal	(2,6)%
Québec	(2,4)%
Ottawa ¹	13,6 %

Portfeuille commercial total (2,1)%

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

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

Depuis le début de la pandémie COVID-19, 122 000 pieds carrés de nouvelles transactions de location ont été conclues dont un nouveau Décathlon de 67 000 pieds carrés avec une ouverture prévue en décembre 2020 au Centre Laval et une Aubainerie de 36 000 pieds carrés avec une ouverture prévue en mars 2021 aux Galeries de Hull.

Baux venant à échéance - portefeuille commerce de détail

Exercices se terminant les 31 décembre	2021	2022	2023	2024	2025
Superficie locative (pieds carrés)	1 152 066	861 699	862 894	919 977	692 584
% du portefeuille commerce de détail	12,2 %	9,1 %	9,1 %	9,7 %	7,3 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille commerce de détail au 30 septembre 2020 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Commerce de détail	5,1	8,1	4 763	20,02

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 1 700 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 4 812 pieds carrés. Les trois principaux clients, (i) Canadian Tire, Mark's and Sports Experts, (ii) Loblaws (Maxi, Pharmaprix) et (iii) Metro (Super C and Jean Coutu), représentent respectivement environ 4,2 %, 2,7 % et 2,4 % des produits d'exploitation du portefeuille commerce de détail provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps.

10 principaux clients du portefeuille commerce de détail

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

Client	% des produits d'exploitation du portfeuille commerce de détail
Canadian Tire, Mark's and Sports Experts	4,2 %
Loblaws (Maxi, Pharmaprix)	2,7 %
Metro (Super C and Jean Coutu)	2,4 %
Winners, Home Sense and Marshalls	2,2 %
Dollarama	1,9 %
Sobey's (IGA)	1,5 %
Leon's/The Brick	1,3 %
Famous Players	1,3 %
Bell/La Source	1,2 %
Société des alcools du Québec	1,1 %
Total	19,8 %

Marie-Claire et MTY auraient fait partie de ce tableau s'ils n'avaient pas bénéficié des réductions de loyer accordées dans le cadre de la COVID-19.

Usages par catégorie

Catégories	Immeubles de commerce de détail	Centres régionaux
	% de superficie locative	% de superficie locative
Mode	22,0 %	33,0 %
Mode valeur	5,0 %	5,0 %
Marchés d'alimentation / Marché spécialisés	12,0 %	8,0 %
Magasins généraux et magasins populaires	10,0 %	13,0 %
Fournitures et accessoires d'ameublement et de décoration	9,0 %	10,0 %
Articles de sport	8,0 %	8,0 %
Restaurants	8,0 %	3,0 %
Locaux pour bureaux et cliniques médicales	6,0 %	4,0 %
Soins de santé et de beauté / Soins personnels	6,0 %	6,0 %
Divertissement	4,0 %	3,0 %
Électronique	4,0 %	3,0 %
Institutions gouvernementales et para-gouvernementales	2,0 %	1,0 %
Autres	4,0 %	3,0 %
Total	100,0 %	100,0 %

Notre objectif consiste à réduire les catégories telles que celles de la mode intermédiaire, des exploitants de restaurants obsolètes ou d'établissements de divertissement obsolètes, et d'augmenter les catégories de locataires qui résistent mieux aux ralentissements de l'économie, comme les cliniques médicales, les marques de mode de valeur et les grandes marques, les magasins d'alimentation et d'aliments spécialisés, les magasins généraux et ceux de l'électronique.

Performance des ventes et achalandage

Au cours du trimestre clos le 30 septembre, tous les immeubles (sauf Place Alexis-Nihon et Place de la Cité) ont enregistré une baisse de 19 % de l'achalandage par rapport à 2019 liée à la COVID-19, mais de seulement 3 % du chiffre d'affaires, ce qui s'explique par un excellent taux de conversion. En tenant compte des immeubles à usage mixte (bureau et détail) Place Alexis-Nihon et Place de la Cité, qui sont situés en zone urbaine, la baisse des ventes a atteint 8 %. Les réductions de loyer accordées à un certain nombre de locataires ont été établies, au cas par cas, en tenant compte de la baisse du chiffre d'affaires enregistrée par certains locataires.

Faits saillants - Industriel et polyvalent

Trimestre terminé le 30 septembre 2020

Perception des loyers pour le troisième trimestre

Perception des loyers pour le deuxième trimestre: 95,6 %

98,4%

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

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020: 2,7 %

3,3%

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020

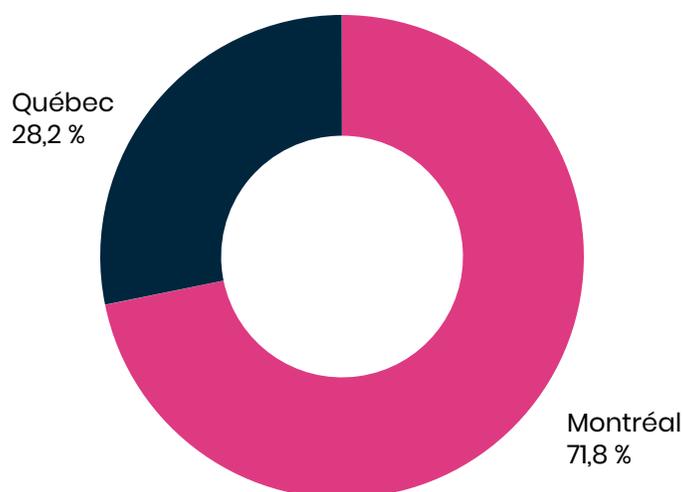
20,0%

Taux d'occupation commis stable

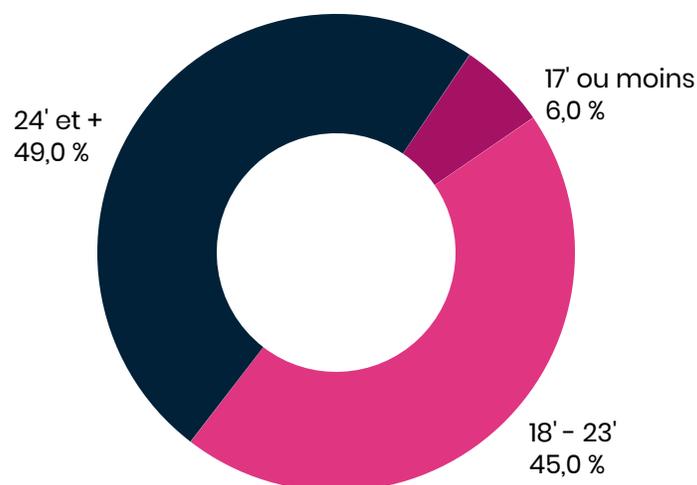
de 96,4 % (30 septembre 2019) à

96,3%

Bénéfice d'exploitation net par marché géographique³



Hauteur libre % de la superficie locative du portefeuille³



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

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

³ Trimestre terminé le 30 septembre 2020.

Faits saillants financiers et opérationnels – Industriel et polyvalent

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre ²			Cumulatif (neuf mois) ²		
	2020	2019		2020	2019	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Performance financière						
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	37 972	38 260	(0,8)	118 488	121 233	(2,3)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	24 703	23 828	3,7	71 025	69 438	2,3
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	24 224	23 453	3,3	69 810	68 000	2,7
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	6	(107)	(105,6)	(33 199)	6 767	(590,6)
Bénéfice net	20 076	19 063	5,3	7 117	64 036	(88,9)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	20 268	19 375	4,6	56 604	57 764	(2,0)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	17 450	19 443	(10,3)	48 867	50 309	(2,9)
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar ¹				1 783 626	1 428 275	24,9
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar ¹				503 120	538 246	
Immeubles productifs de revenus non grevés				589 483	435 626	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus ³				28,2 %	37,7 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				191	192	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				15 351	15 392	
Taux d'occupation commis				96,3 %	96,4 %	
Taux d'occupation physique				94,6 %	94,5 %	
Taux de rétention				65,4 %	72,6 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				20,0 %	10,6 %	
Activités de développement						
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹				–	–	

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

² Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

³ Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu.

Le secteur immobilier industriel demeure performant dans le contexte de la COVID-19, en phase avec des données fondamentales robustes pour le marché industriel. L'accélération du commerce électronique avait commencé avant le début de la pandémie. Nous nous attendons à ce que l'intensification du commerce électronique liée à la COVID-19 stimule la demande pour les espaces industriels au cours des prochains trimestres.

La rapidité et le faible coût de la livraison restent les critères de choix des clients du commerce électronique. Par conséquent, les entrepôts situés près des centres urbains, auquel il est souvent fait référence comme à la logistique du *dernier kilomètre*, sont en grande demande, et nous prévoyons un contexte très concurrentiel pour ce type d'actifs, car la livraison le jour même deviendra bientôt la norme. Le portefeuille industriel de Cominar est extrêmement bien situé pour pouvoir saisir ces occasions et profiter d'installations du dernier kilomètre bien situées et aux loyers les plus élevés, moyennant des coûts d'exploitation faibles et en ayant accès à une main-d'œuvre à proximité.

COVID-19 - Analyse des impacts et risques - Portefeuille Industriel et polyvalent

Sommaire de la perception des loyers ¹

	Portefeuille industriel et polyvalent	
	Trimestre terminé le 30 septembre 2020	Trimestre terminé le 30 juin 2020
Montants perçus et ententes négociées	98,8 %	96,8 %
montants reçus ²	98,4 %	95,6 %
montants à recevoir		
des locataires (25 % lié à l'AUCLC)	0,3 %	0,3 %
des locataires (autres ententes négociées)	— %	0,9 %
Montants à recevoir (sans entente) ³	1,2 %	3,2 %
Total	100,0 %	100,0 %
Admissible à l'AUCLC	5,9 %	6,0 %

¹ Au 3 novembre 2020. En pourcentage du loyer facturé.

² Comprend les paiements déjà reçus par certains locataires admissibles à l'AUCLC et les paiements reçus ou à recevoir des gouvernements dans le cadre de l'AUCLC.

³ Comprend les locataires qui ne sont pas admissibles à l'AUCLC et ceux auxquels un report ou une réduction du loyer a été accordé, car ces locataires sont considérés comme ayant la capacité de payer le montant intégral du loyer.

Une ventilation des comptes clients au 30 septembre 2020 est présentée dans le tableau suivant :

Comptes clients - Industriel et polyvalent	Au 30 septembre 2020
	\$
Comptes clients	
Programme AUCLC - à recevoir des gouvernements	914
Reports de loyer à court terme	434
Autres comptes clients	5 125
Comptes clients	6 473
Provision pour pertes de crédit attendues	(1 770)
Total des comptes clients net de la provision pour pertes de crédit attendues	4 846

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

Industriel et polyvalent	Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020
	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme	24	217
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	(441)	874
	(417)	1 091
Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5%)	199	550
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	378	817
Total des pertes de crédit attendues	160	2 458
Pourcentage des revenus d'exploitation	0,4 %	2,1 %

La perte de crédit attendue de Cominar au 30 septembre 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 l'incertitude sur la recouvrabilité des loyers auprès des locataires, incluant les locataires faisant 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 - Industriel et polyvalent

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 septembre 2020 et 2019:

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	37 974	38 260	(0,7)	118 488	121 233	(2,3)
Charges d'exploitation	(13 272)	(14 431)	(8,0)	(47 463)	(51 794)	(8,4)
Bénéfice d'exploitation net	24 702	23 829	3,7	71 025	69 439	2,3
Charges financières	(4 739)	(4 309)	10,0	(13 888)	(11 144)	24,6
Frais d'administration du Fonds	106	(321)	(133,0)	(1 162)	(1 026)	13,3
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	6	(107)	(105,6)	(33 199)	6 767	NS
Frais de transactions	—	(29)	100,0	0	0	—
Dépréciation du goodwill	—	—	—	(15 721)	—	(100,0)
Bénéfice net avant impôts sur les bénéfices	20 075	19 063	5,3	7 055	64 036	(89,0)
Impôts exigibles	1	—	100,0	62	0	100,0
Bénéfice net et résultat global	20 076	19 063	5,3	7 117	64 036	(88,9)

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

Résultats d'exploitation - Portefeuille industriel et polyvalent 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 industriel et polyvalent 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.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille industriel et polyvalent comparable

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	37 375	37 691	(0,8)	116 875	118 238	(1,2)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	(13 151)	(14 238)	(7,6)	(47 065)	(50 238)	(6,3)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	24 224	23 453	3,3	69 810	68 000	2,7

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 troisième trimestre, la hausse de 3,3 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille industriel et polyvalent 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'augmentation du taux d'occupation physique moyen d'un exercice à l'autre, la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés et l'incidence positive de la réduction des frais d'exploitation ainsi que des impôts fonciers et services,

ces facteurs ayant été en partie contrebalancés par l'impact financier négatif de la COVID-19 sur Cominar pour les mois de juillet, août et septembre 2020 (se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »).

Notre portefeuille industriel et polyvalent a fait preuve de résilience au cours des derniers trimestres, ce qui reflète la solidité actuelle du marché. Les perspectives demeurent très favorables, en raison du déséquilibre entre l'offre et la demande, en dépit du contexte de pandémie de la COVID-19, et cela nous permet de rester centrés sur l'exécution de notre plan stratégique, qui est axé sur la création de valeur et l'augmentation des loyers, et dont les fondements restent inchangés en raison, en particulier, de l'excellent emplacement de nos actifs dans un marché fort.

Le taux d'occupation, qui est resté relativement stable, est soutenu par un volume d'activité élevé. Nous avons été en mesure de réaliser une croissance soutenue en matière de renouvellements des baux au cours des 12 derniers mois. Dans l'ensemble, près de 2 millions de pieds carrés, soit 13 % du portefeuille industriel et polyvalent, ont été renouvelés depuis le 1^{er} octobre 2019, soit une croissance moyenne de 19,5 % (22,5 % à Montréal et 9,1 % à Québec). La croissance des loyers pour ces baux, au cours des 12 derniers mois, a contribué à dégager un bénéfice d'exploitation net de + 2,4 % au troisième trimestre.

Nous sommes en excellente position pour continuer de faire croître le bénéfice d'exploitation net du portefeuille industriel et polyvalent par des hausses de loyer au cours des prochains trimestres, car 30 % des échéances au sein du portefeuille sont en 2021 et en 2022, le loyer moyen étant actuellement inférieur au marché, de 25 %. Les augmentations de loyer ont un effet cumulatif d'une année à l'autre et offrent un potentiel durable pour continuer à faire croître le bénéfice d'exploitation net et la valeur du portefeuille industriel et polyvalent.

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	Δ %	2020 ¹	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	17 400	16 612	4,7	50 541	48 393	4,4
Québec	6 825	6 841	(0,2)	19 269	19 607	(1,7)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	24 225	23 453	3,3	69 810	68 000	2,7

¹ Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 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 ».

Le portefeuille industriel et polyvalent a poursuivi sa forte croissance au troisième trimestre malgré l'incidence de la COVID-19, croissance menée essentiellement par le portefeuille du Grand Montréal. Cette solide performance s'explique principalement par le nombre important de conversions de loyers liées aux renouvellements en 2020, les hausses de loyer représentant en moyenne 23,0 % à Montréal et 7,5 % à Québec.

À Montréal, la croissance aurait été de plus de 5 %, n'eurent été les corrections de valeur pour pertes sur créances liées à la COVID-19.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille industriel et polyvalent de Québec affiche une baisse de (0,2) % au troisième trimestre. Cette diminution est surtout attribuable à deux facteurs : i) trois faillites au troisième trimestre visant des superficies totalisant 43 000 pieds carrés, dont 33 000 pieds carrés ont déjà retrouvé preneur, et ii) le non-renouvellement par des locataires qui étaient dans l'impossibilité d'assumer les hausses de loyer demandées. Saisir les occasions représentées par une situation de loyer haussier, même au prix d'une baisse du bénéfice d'exploitation à court terme, demeure le principal fondement de notre plan stratégique pour le portefeuille industriel et polyvalent. Le portefeuille de Québec a vu son taux d'occupation être pratiquement complet pendant plus d'un an; il est donc normal, dans le cadre de notre stratégie, de saisir les meilleures occasions sur le marché lorsqu'il y a une rotation des activités de location, même au prix de variations à court terme du bénéfice d'exploitation net.

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
Marché géographique				
Montréal	71,8 %	70,8 %	72,4 %	71,2 %
Québec	28,2 %	29,2 %	27,6 %	28,8 %
Bénéfice d'exploitation 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 ».

Locataires uniques c. locataires multiples en fonction des pieds carrés

	Locataires uniques	Locataires multiples	Total
Industriel et polyvalent			
Marché géographique			
Montréal	40,0 %	60,0 %	100,0 %
Québec	18,0 %	82,0 %	100,0 %
Global	34,0 %	66,0 %	100,0 %

Occasions pour le portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents

Nous progressons dans le développement de deux sites industriels importants.

1. Le projet de développement Curé-Labelle d'une superficie de 1,7 million de pieds carrés au cœur de Laval. Il offre un emplacement de choix dans la région du Grand Montréal, en fournissant un accès rapide aux principales autoroutes. La première phase du projet, comme planifiée, comprend des immeubles ultramodernes mesurant 200 000 pieds carrés chacun. Les plans d'architecture et d'ingénierie ainsi que les évaluations des coûts du projet sont achevés, et les projets de commercialisation et de location sur plan ont débuté durant le troisième trimestre.
2. Ilot Mendel : Ainsi que l'ont annoncé les autorités compétentes, il est prévu que le site sera éventuellement central pour le nouveau réseau de transport en commun régional de la ville de Québec (tramway), et une station sera située sur le site même, que nous prévoyons développer en vue de satisfaire une variété d'utilisations, y compris des immeubles industriels et polyvalents axés sur les installations de haute technologie, sujet au zonage. Pour les utilisateurs d'espaces industriels, le site offrira une combinaison unique dans un aménagement axé sur le transport en commun et un environnement propice à la marche. Des discussions de zonage sont en cours avec la Ville de Québec pour des utilisations additionnelles.

Nous menons également une analyse approfondie afin de déceler des occasions de densification et de réaménagement stratégiques de nos immeubles industriels et polyvalents existants, dont plusieurs sont extrêmement bien positionnés pour nous permettre de saisir les meilleures et ultimes occasions de loyers élevés. À la fin du trimestre, 17 emplacements comprenant 35 immeubles ont été décelés comme offrant de telles possibilités, soit une superficie locative brute additionnelle potentielle de 300 000 pieds carrés. Notre stratégie de location a évolué et nous permet de créer des possibilités de réaménagement de ces sites à différents moments au cours des prochaines années, et de constituer un bassin de possibilités minutieusement planifiées et commercialisées.

Investissements dans les propriétés du portefeuille industriel et polyvalent

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020	2019	Δ %	2020	2019	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	44	1 484	(97,0)	2 638	5 064	(47,9)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	340	1 047	(67,5)	622	3 053	(79,6)
Améliorations locatives	304	2 103	(85,5)	3 592	5 352	(32,9)
Frais relatifs à la location	647	525	23,2	1 736	2 052	(15,4)
Coûts en capital – Propriétés en développement – États financiers	307	63	387,3	899	101	790,1
Total des dépenses en capital	1 642	5 222	(68,6)	9 487	15 622	(39,3)

Opérations immobilières – Industriel et polyvalent

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation - Portefeuille global et portefeuille comparable

	Commis			Physique		
	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 sept. 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019
Industriel et polyvalent						
Marché géographique						
Montréal	96,3 %	96,9 %	96,1 %	94,5 %	96,0 %	94,2 %
Québec	96,0 %	97,9 %	97,2 %	95,1 %	96,5 %	95,4 %
Total du portefeuille global et du portefeuille comparable - industriel et polyvalent	96,3 %	97,1 %	96,4 %	94,6 %	96,2 %	94,5 %

	Au 30 septembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Industriel et polyvalent				
Marché géographique				
Montréal	127	11 910 000	127	11 910 000
Québec	64	3 441 000	64	3 441 000
Total du portefeuille industriel et polyvalent	191	15 351 000	191	15 351 000

Les taux d'occupation physique et commis ont augmenté respectivement de 1,1 % et de 0,6 % entre le deuxième et le troisième trimestre, mais sont restés stables d'un exercice à l'autre. Cela signale une intense activité de location dans le portefeuille, à mesure que nous n'avons cessé d'augmenter les loyers et de générer une certaine rotation dans la location, comme prévu dans notre plan stratégique. Ce mouvement devrait se poursuivre sur les trimestres à venir, à mesure que nous saisiront les meilleures occasions en matière de conversion des loyers dans un contexte hautement favorable. Nous prévoyons que le taux d'occupation augmentera d'ici la fin de l'exercice, car un petit nombre de contrats de location importants (206 000 pieds carrés) entreront en vigueur au quatrième trimestre dans la région du Grand Montréal, expliquant l'écart de 2 % entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique. À l'heure actuelle, nous estimons que le taux d'occupation et les rotations de location sont à leur niveau optimal pour nous permettre de saisir les occasions sur le marché tout en générant des entrées de trésorerie croissantes.

Activités de location – Industriel et polyvalent

Baux venant à échéance en 2020	
Nombre de clients	231
Superficie locative (pieds carrés)	3 187 000
Baux renouvelés	
Nombre de clients	130
Superficie locative (pieds carrés)	2 085 000
Taux de rétention	65,4 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	59
Superficie locative (pieds carrés)	778 000
Départs non prévus	
Nombre de clients	14
Superficie locative (pieds carrés)	111 000

Au cours du période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, 65,4 % des superficies locatives du portefeuille industriel et polyvalent venant à échéance en 2020 avaient été renouvelées. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,8 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 0,1 million de pieds carrés.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020
Industriel et polyvalent	
Marché géographique	
Montréal	23,0 %
Québec	7,8 %
Portefeuille industriel et polyvalent total	20,0 %

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est mesurée en comparant le loyer à la fin du bail à celui du début du renouvellement du bail. 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 distribution.

Au troisième trimestre, de nouveaux baux totalisant 247 000 pieds carrés ont été conclus, à un loyer net moyen de 7,43\$ le pied carré et des contrats de location totalisant 778 000 pieds carrés, représentant en moyenne un loyer net de 7,54 \$ le pied carré, ont été conclus depuis le début de 2020.

À la fin du troisième trimestre, nous avons couvert 90 % des échéances de loyer de 2020, reconstitué le portefeuille grâce à de nouveaux baux et à des renouvellements. Notre objectif principal pour le portefeuille industriel demeure la croissance des activités de location et la création de valeur.

Baux venant à échéance - portefeuille industriel et polyvalent

Exercices se terminant les 31 décembre	2021	2022	2023	2024	2025
Superficie locative (pieds carrés)	1 893 016	2 429 173	2 203 957	1 655 694	1 402 799
% du portefeuille industriel et polyvalent	12,3 %	15,8 %	14,4 %	10,8 %	9,1 %

Un total de 6,5 millions de pieds carrés arriveront à échéance au cours des trois prochaines années. Environ 80 % de ces baux sont situés dans la région du Grand Montréal et affichent un loyer en place de 6,15 \$ le pied carré, ce que nous considérons comme étant inférieur de 25 % par rapport au marché à l'heure actuelle. Comme les loyers du marché augmentent à un rythme soutenu de 15 % à 20 % par année, l'accroissement des loyers, en particulier dans la région de Montréal, représente une occasion de création de valeur appréciable. Le fait de saisir cette occasion dans le contexte de hausse des loyers, même au prix d'une baisse du bénéfice d'exploitation à court terme du portefeuille industriel et polyvalent, reste le pilier le plus important de notre plan stratégique pour le portefeuille industriel et polyvalent.

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille industriel et polyvalent au 30 septembre 2020 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Industriel et polyvalent	7,1	7,8	16 459	7,17

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 900 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 16 424 pieds carrés. Les trois principaux clients, Infra MTL inc.¹, LDC Logistics Development corp. et Société québécoise des infrastructures, représentent respectivement environ 10,3 %, 2,3 % et 2,1 % 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 14,0 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

10 principaux clients du portefeuille industriel et polyvalent

Le tableau ci-dessous présente de nos dix plus importants clients du portefeuille industriel et polyvalent:

Client	Superficie (pc)	% des produits d'exploitation du portefeuille industriel et polyvalent
Infra MTL inc. ¹	6,9 %	10,3 %
LDC Logistics Development corp	3,7 %	2,3 %
Société québécoise des infrastructures	1,3 %	2,1 %
Groupe immobilier Desjardins	0,9 %	1,7 %
Groupe Colabor	1,5 %	1,3 %
Wolseley Canada	1,4 %	1,3 %
Nortek Air Solutions Québec	1,4 %	1,2 %
Englobe Corp	0,5 %	1,0 %
115161 Canada inc	1,0 %	1,0 %
Solution Extreme Inc.	1,1 %	1,0 %
Total	19,7 %	23,2 %

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

Domaine d'activité	% du loyer annuel	% de la superficie
Transport, distribution et logistique	52,7 %	60,2 %
Établissements gouvernementaux et paragouvernementaux	13,9 %	10,2 %
Manufacturier	8,3 %	10,2 %
Technologies	5,5 %	4,4 %
Services professionnels et financiers (firme nationale)	5,3 %	3,1 %
Divertissement et vente au détail	4,4 %	3,5 %
Services professionnels et financiers (firme locale)	4,2 %	3,4 %
Autre	5,7 %	5,0 %
Total	100,0 %	100,0 %

Faits saillants financiers et opérationnels - Corporatif

Périodes terminées les 30 septembre 2020	Trimestre ²			Cumulatif (neuf mois) ²		
	2020	2019		2020	2019	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Performance financière						
Trust administrative expenses	(2 707)	(2 251)	20,3	(7 085)	(7 054)	0,4
Bénéfice net (perte nette)	(15 819)	(20 452)	(22,7)	(55 417)	(66 351)	(16,5)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	(15 722)	(20 292)	(22,5)	(45 046)	(65 836)	(31,6)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	(15 689)	(36 442)	(56,9)	(45 045)	(65 837)	(31,6)
Financement						
Facilité de crédit non garantie				8 448	117 856	
Facilité de crédit garantie				294 600	0	
Déventures				1 170 054	1 320 712	

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

² Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

Frais d'administration du fonds

Au cours du troisième trimestre de 2020, les frais d'administration du Fonds ont augmenté comparativement à la période comparable de l'exercice précédent en raison surtout d'un accroissement des salaires et autres avantages ainsi que des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques. Le 15 septembre 2020, Cominar a annoncé le début d'un processus d'analyse stratégique visant à relever, à analyser et à évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer à augmenter la valeur pour les porteurs de parts. Au 30 septembre 2020, \$0,3 million de dollars a été engagé au titre de ce projet.

Emprunts bancaires

Au 30 septembre 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 septembre 2020. Au 30 septembre 2020, les emprunts bancaires totalisaient 8,4 millions et les liquidités disponibles représentaient 391,6 millions de dollars.

Au 30 septembre 2020, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 174,6 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 septembre 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 277,9 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2020. Au 30 septembre 2020, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

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 septembre 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 207,1 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2020. Au 30 septembre 2020, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

Déventures

Au 30 septembre 2020, Cominar avait 1 175,0 millions de dollars de déventures. À la suite du trimestre, le 2 novembre 2020, Cominar a remboursé à l'échéance ses déventures de premier rang non garanties de série 3 totalisant 100,0 millions de dollars et portant intérêt à 4,00 % au moyen de sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

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 neuf mois terminée le 30 septembre 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	339 661	155 016
Parts émises et en circulation à la fin de la période	182 451 026	182 111 365

Information supplémentaire	3 novembre 2020
Parts émises et en circulation	182 451 026
Option d'achat de parts et en cours	3 780 650
Parts incessibles, parts différées et parts à la performance	833 305

Plan incitatif à long terme

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	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	97 434	–	–	–
Converties ou exercées	–	(78 473)	(1 038)	(260 150)	13,93
Renoncées ou annulées	(42 773)	(18 066)	–	(1 171 000)	14,17
Distributions accumulées	24 517	16 931	67	–	–
Solde à la fin de la période	472 913	351 941	1 340	3 804 750	14,15
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	–	190 519	–	3 804 750	14,15

Au 30 septembre 2020, le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du plan incitatif à long terme s'élevait à 16 055 878 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 exécutif et chef de la direction financière 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 troisième trimestre terminé le 30 septembre 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 neuf mois terminée 30 septembre 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 septembre 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 et troisième trimestres 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, ou l'extension du programme a été annoncée, selon le cas, après que les loyers aient été facturés, la partie revenant au propriétaire est considérée 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 septembre 2020 inclut des estimations pour tenir compte de l'incertitude de la recouvrabilité des loyers auprès de locataires, incluant les locataires faisant 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 septembre 2020

Non audités

Bilans consolidés

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 septembre 2020 \$	31 décembre 2019 \$
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	3	5 958 522	6 412 739
Immeubles en développement	4	48 496	41 471
Terrains détenus pour développement futur	4	98 785	100 507
		6 105 803	6 554 717
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	231 227	11 730
Participation dans des coentreprises	6	91 665	97 456
Goodwill	7	—	15 721
Débiteurs	8	70 974	37 930
Frais payés d'avance et autres actifs		54 375	22 232
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 543	152 634
Total de l'actif		6 559 587	6 892 420
Passif			
Emprunts hypothécaires	9	1 997 877	2 114 021
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5, 9	100 856	—
Débiteures	10	1 170 054	1 320 962
Emprunt bancaires	11	303 048	180 000
Créditeurs et charges à payer		141 879	126 543
Passif d'impôt différé		93	93
Distributions payables aux porteurs de parts		5 473	—
Total du passif		3 719 280	3 741 619
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		2 840 307	3 150 801
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		6 559 587	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 septembre
[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		—	(229 000)	—	—	(229 000)
Distributions aux porteurs de parts	12	—	—	(87 560)	—	(87 560)
Émissions de parts	12	4 556	—	—	(978)	3 578
Plan incitatif à long terme		—	208	—	2 280	2 488
Solde au 30 septembre 2020		3 233 459	1 883 791	(2 284 570)	7 627	2 840 307

	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		—	143 239	—	—	143 239
Distributions aux porteurs de parts	12	—	—	(98 295)	—	(98 295)
Émissions de parts		1 119	—	—	(1 135)	(16)
Plan incitatif à long terme		—	264	—	1 877	2 141
Solde au 30 septembre 2019		3 228 048	1 793 019	(2 164 237)	5 935	2 862 765

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés du résultat global

Pour les périodes terminées les 30 septembre

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2020	2019	2020	2019
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	13	162 505	171 539	495 164	530 110
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		(38 665)	(35 849)	(124 639)	(120 982)
Impôts fonciers et services		(38 543)	(40 571)	(118 635)	(130 338)
Frais de gestion immobilière		(4 381)	(3 681)	(12 659)	(11 684)
		(81 589)	(80 101)	(255 933)	(263 004)
Bénéfice d'exploitation net					
		80 916	91 438	239 231	267 106
Charge financière	15	(33 575)	(37 486)	(109 739)	(110 635)
Frais d'administration du Fonds	16	(4 579)	(3 818)	(12 761)	(13 109)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4, 5	(45)	(2 559)	(319 468)	5 511
Quote-part du bénéfice net (perte nette) des coentreprises	6	1 588	1 487	(5 310)	4 378
Frais de transaction	17	(161)	(748)	(5 298)	(5 238)
Frais de restructuration	18	—	(858)	—	(4 774)
Dépréciation du goodwill	7	—	—	(15 721)	—
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices		44 144	47 456	(229 066)	143 239
Impôts exigibles					
		1	—	66	—
Bénéfice net (perte nette) et résultat global					
		44 145	47 456	(229 000)	143 239
Bénéfice net (perte nette) de base et dilué par part					
	19	0,24	0,26	(1,25)	0,79

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2020	2019	2020	2019
		\$	\$	\$	\$
Activités d'exploitation					
Bénéfice net (perte nette)		44 145	47 456	(229 000)	143 239
Ajustements pour:					
Déficit (excédent) de la quote-part du bénéfice net (perte nette) sur les distributions reçues des coentreprises	6	(1 588)	(1 487)	5 797	(3 253)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4, 5	45	2 559	319 468	(5 511)
Amortissements		1 569	1 265	4 438	3 509
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		831	661	2 488	2 141
Dépréciation du goodwill	7	—	—	15 721	—
Comptabilisation linéaire des baux	3, 5	318	249	323	108
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	20	(14 999)	23 876	(47 395)	(28 077)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		30 321	74 579	71 840	112 156
Activités d'investissement					
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	3, 20	(30 928)	(31 421)	(90 708)	(100 678)
Investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	4, 20	(6 524)	(10 455)	(20 659)	(18 410)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3, 5	14 250	20 325	16 955	210 485
Contribution au capital des coentreprises	6	(6)	—	(6)	(150)
Variation des autres actifs		(542)	175	(605)	(879)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		(23 750)	(21 376)	(95 023)	90 368
Activités de financement					
Distributions en espèces aux porteurs de parts	12	(27 367)	(32 769)	(82 088)	(87 372)
Emprunts bancaires		6 648	41 803	123 048	(35 094)
Produit net des emprunts hypothécaires contractés	9	79 415	259 147	201 734	377 059
Produit net de l'émission de débetures	10	—	(17)	148 148	197 158
Produit net de l'émission de part		(22)	(3)	3 578	(16)
Remboursement des débetures	10	—	(300 000)	(300 000)	(600 000)
Remboursement d'emprunts hypothécaires	9	(80 973)	—	(180 991)	—
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	9	(12 748)	(15 390)	(37 337)	(39 639)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(35 047)	(47 229)	(123 908)	(187 904)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(28 476)	5 974	(147 091)	14 620
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		34 019	10 144	152 634	1 498
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		5 543	16 118	5 543	16 118
Autres informations					
Intérêts payés		21 749	30 525	97 287	104 646
Liquidités distribuées par une coentreprise	6	—	—	487	1 125

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les périodes terminées le 30 septembre 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 septembre 2020, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 314 immeubles de qualité qui couvraient au total 35,8 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 3 novembre 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 neuf mois terminée 30 septembre 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 nui 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 septembre 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 et troisième trimestres 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, ou l'extension du programme a été annoncée, selon le cas, après que les loyers aient été facturés, la partie revenant au propriétaire est considérée 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 septembre 2020 inclut des estimations pour tenir compte de l'incertitude de la recouvrabilité des loyers auprès de locataires, incluant les locataires faisant 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 neuf mois terminée le 30 septembre 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		(301 262)	278 580
Actifs au titre de droits d'utilisation		—	9 409
Coût en capital		80 085	120 284
Dispositions		—	(2 550)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	(238 600)	(75 934)
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	4	—	14 932
Variation des coûts directs initiaux		5 810	8 974
Comptabilisation linéaire des baux		(250)	315
Solde à la fin de la période		5 958 522	6 412 739

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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.

4) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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		15 673	24 776
Comptabilisation linéaire des baux		15	–
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		5 349	6 634
Variation des coûts directs initiaux		128	613
Solde à la fin de la période		147 281	141 978
Répartition:			
Immeubles en développement		48 496	41 471
Terrains détenus pour développement futur		98 785	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 neuf mois terminée le 30 septembre 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 de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020, Cominar a vendu 3 immeubles de placement détenus en vue de la vente et 1 terrain pour un prix de vente total de 16 955 \$.

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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 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		128	68	–	196
Ajustement à la juste valeur		(128)	(2 216)	–	(2 344)
Dispositions		(14 250)	(2 705)	–	(16 955)
Solde à la fin de la période		216 000	7 977	7 250	231 227

¹ Inclut (73) \$ ((27) \$ en 2019) de comptabilisation linéaire des baux.

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020				Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019	
	Note	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		(579)	—	—	(579)	(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		100 856	—	—	100 856	—

6) Coentreprises

Aux 30 septembre		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 neuf mois terminée le 30 septembre 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	6	150
Quote-part du bénéfice net (perte nette) et résultat global des coentreprises	(5 310)	7 200
Liquidités distribuées par une coentreprise	(487)	(2 362)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	91 665	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 septembre		Au 30 septembre	
	2020	Au 31 décembre 2019	2020	Au 31 décembre 2019
	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	233 270	243 680	165 200	171 573
Immeubles en développement	10 083	11 800	5 041	5 900
Terrains détenus pour développement futur	8 051	10 181	6 038	7 631
Autres actifs	3 179	1 716	2 205	1 164
Emprunt hypothécaires	(117 497)	(120 071)	(81 140)	(82 981)
Emprunts bancaires ¹	(8 200)	(8 200)	(4 100)	(4 100)
Autres passifs	(2 484)	(2 782)	(1 579)	(1 731)
Actif net des coentreprises	126 402	136 324	91 665	97 456

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

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre				Cumulatif (neuf mois)			
	Coentreprises		Quote-part Cominar		Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	5 953	6 316	4 206	4 345	18 441	18 707	12 887	12 964
Charges d'exploitation	(2 424)	(2 725)	(1 677)	(1 869)	(7 696)	(8 053)	(5 315)	(5 610)
Bénéfice d'exploitation net	3 529	3 591	2 529	2 476	10 745	10 654	7 572	7 354
Charge financière	(1 335)	(1 418)	(937)	(987)	(4 104)	(4 264)	(2 868)	(2 974)
Frais d'administration	(7)	(4)	(4)	(2)	(22)	(4)	(11)	(2)
Ajustement à la juste valeur	—	—	—	—	(15 900)	—	(10 003)	—
Bénéfice net (perte nette)	2 187	2 169	1 588	1 487	(9 281)	6 386	(5 310)	4 378

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 ont été 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. Au 30 juin 2020, le solde du goodwill était de 0\$.

	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 septembre 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

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019
		\$	\$
Comptes clients			
Gouvernements - Programme AUCLC		7 536	—
Reports de loyer		3 612	—
Autres comptes clients		50 216	26 518
Comptes clients		61 364	26 518
Provision pour pertes de crédit attendues	14	(15 310)	(6 482)
		46 054	20 036
Débiteurs portant intérêt		570	543
Dépôts de garantie		504	482
Autres débiteurs et revenus à recevoir		23 846	16 869
Total		70 974	37 930

9) Emprunts hypothécaires

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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	205 360	2,90 %	666 200	3,72 %
Remboursements mensuels du capital	(37 337)	— %	(54 231)	— %
Remboursement des soldes	(180 991)	4,84 %	(238 183)	4,82 %
	2 108 809	3,55 %	2 121 777	3,84 %
Plus: écart d'évaluation sur les emprunts pris en charge	249		463	
Moins: coûts de financement différés	(10 325)		(8 219)	
Solde à la fin de la période ¹	2 098 733		2 114 021	

¹ Y compris les emprunts hypothécaires de 100 856 \$ liés aux immeubles détenus en vue de la vente au 30 septembre 2020.

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 3 703 782 \$ [4 009 348 \$ au 31 décembre 2019]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,55 % à 5,95 % au 30 septembre 2020 [3,00 % à 6,61 % au 31 décembre 2019], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 3,55 % au 30 septembre 2020 [3,84 % au 31 décembre 2019], et viennent à échéance à diverses dates entre février 2021 et avril 2034. Au 30 septembre 2020, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 3,74 % [3,95 % au 31 décembre 2019].

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

10) Débentures

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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	(4 946)		(4 423)	
Plus: prime et escomptes nets à l'émission	—		385	
Solde à la fin de la période	1 170 054		1 320 962	

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

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 septembre 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 septembre 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 septembre 2020. Au 30 septembre 2020, les emprunts bancaires totalisaient 8 448 \$ et les liquidités disponibles représentaient 391 552 \$.

Au 30 septembre 2020, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 174 600 \$ 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 septembre 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 277 884 \$. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2020. Au 30 septembre 2020, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

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 septembre 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 207 066 \$. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2020. Au 30 septembre 2020, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

12) Parts émises et en circulation

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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	339 661	4 556	155 016	1 974
Parts émises et en circulation à la fin de la période	182 451 026	3 233 459	182 111 365	3 228 903

Plan incitatif à long terme

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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	97 434	—	—	—
Converties ou exercées	—	(78 473)	(1 038)	(260 150)	13,93
Renoncées ou annulées	(42 773)	(18 066)	—	(1 171 000)	14,17
Distributions accumulées	24 517	16 931	67	—	—
Solde à la fin de la période	472 913	351 941	1 340	3 804 750	14,15
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	—	190 519	—	3 804 750	14,15

Au 30 septembre 2020, le nombre maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du plan incitatif à long terme est de 16 055 878 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 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts	21 894	32 769	87 560	98 295
Distributions par parts	0,12	0,18	0,48	0,54

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.

13) Produits d'exploitation

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

Périodes terminées les 30 septembre 2020	Trimestre				Cumulatif (neuf 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
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	58 286	55 044	36 940	150 270	173 166	166 659	113 695	453 520
Revenus de stationnement	2 639	103	13	2 755	10 353	319	37	10 709
Revenus d'autres services	4 735	3 722	1 023	9 480	14 004	12 173	4 758	30 935
Total	65 660	58 869	37 976	162 505	197 523	179 151	118 490	495 164

Périodes terminées les 30 septembre 2019	Trimestre				Cumulatif (neuf 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
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	60 481	57 622	36 912	155 015	181 939	178 189	115 980	476 108
Revenus de stationnement	5 218	122	7	5 347	15 952	351	24	16 327
Revenus d'autres services	4 984	4 853	1 340	11 177	16 169	16 277	5 229	37 675
Total	70 683	62 597	38 259	171 539	214 060	194 817	121 233	530 110

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 septembre 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 l'incertitude sur la recouvrabilité des loyers auprès des locataires, incluant les locataires faisant 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 septembre 2020 et au 31 décembre 2019 a été déterminée comme suit :

30 septembre 2020	Courant	Plus de 30 jours en souffrance	Plus de 120 jours en souffrance	Total
Taux de pertes de crédit attendues	6,04 %	15,30 %	47,85 %	
Valeur comptable brute - comptes clients	12 360	27 296	21 708	61 364
Provision pour perte de crédit attendue	747	4 176	10 387	15 310

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 pertes de crédit attendues	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 neuf mois terminée le 30 septembre 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	11 977	2 753
Comptes clients radiés au cours de la période	(3 149)	(2 597)
Solde à la fin de la période	15 310	6 482

Les tableaux suivants présentent les pertes de crédit attendues:

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019
	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme	931	—
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	11 046	2 753
Pertes de crédit attendues provisionnées	11 977	2 753
Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5%)	4 787	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	11 243	—
Pertes de crédit attendues comptabilisées en charges d'exploitation	28 007	2 753

Périodes terminées les 30 septembre 2020	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$
Bureau	875	67	2 836	233
Commercial	6 981	116	22 713	1 003
Industriel et polyvalent	160	229	2 458	442
Pertes de crédit attendues	8 016	412	28 007	1 678
Pourcentage des produits d'exploitation	4,9 %	0,2 %	5,7 %	0,2 %

15) Charge financière

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	19 169	19 898	62 759	55 194
Intérêts sur débetures	13 164	18 700	44 442	56 053
Intérêts sur emprunts bancaires	2 708	(65)	6 326	2 627
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(55)	(130)	(385)	(390)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 317	1 138	3 901	3 035
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charges	(63)	(66)	(189)	(198)
Moins: intérêts capitalisés ¹	(2 665)	(1 989)	(7 115)	(5 686)
Total	33 575	37 486	109 739	110 635

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 4,16 % [4,30 % en 2019].

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

Les intérêts sur les débetures pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$
Salaires et autres avantages ¹	2 673	2 397	7 841	8 776
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	831	661	2 488	2 141
Honoraires professionnels	170	104	650	479
Frais liés aux sociétés ouvertes	232	244	640	583
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	250	–	250	–
Autres frais	423	412	892	1 130
Total	4 579	3 818	12 761	13 109

¹ Les salaires et autres avantages pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019 incluent 1 043 \$ associés au départ d'un haut dirigeant.

17) Frais de transaction

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$
Honoraires de courtage	–	110	48	1 607
Honoraires professionnels	149	–	185	263
Baux principaux assumés	–	–	–	217
Ajustements de clôture	12	601	5 065	3 114
Autres	–	37	–	37
Total	161	748	5 298	5 238

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 septembre 2020, l'entièreté du 4 774 \$ avait été payée dans le cadre de la restructuration.

19) Base de calculs par part

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
	Parts	Parts	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	182 640 075	182 197 545	182 590 814	182 164 182
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	204 189	208 432	–	157 743
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	182 844 264	182 405 977	182 590 814	182 321 925

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 4 630 944 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 septembre 2020 [7 418 700 en 2019], du fait qu'elles sont antidilutives.

20) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$
Débiteurs	16 843	4 589	(33 044)	3 501
Frais payés d'avance	(37 471)	10 101	(33 702)	(37 279)
Créditeurs et charges à payer	5 629	9 186	19 351	12 464
Impôts exigibles à payer	–	–	–	(6 763)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(14 999)	23 876	(47 395)	(28 077)
Autres informations				
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	10 905	15 864	10 905	15 864
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 neuf mois terminée le 30 septembre 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 septembre 2020		Au 31 décembre 2019	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles productifs de revenus	3	5 958 522	5 958 522	6 412 739	6 412 739
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3	231 227	231 227	11 730	11 730
Terrains détenus pour développement futur	3	98 785	98 785	100 507	100 507
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	2 098 733	2 122 713	2 114 021	2 164 680
Déventures	2	1 170 054	1 193 271	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.

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, où les placements dans des coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires résumés consolidés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	69 602	59 137	37 972	166 711	(4 206)	162 505
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(124)	73	6	(45)	—	(45)
Bénéfice d'exploitation net	35 983	22 759	24 703	83 445	(2 529)	80 916
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 588	1 588

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	74 540	63 084	38 260	175 884	(4 345)	171 539
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(102)	(2 350)	(107)	(2 559)	—	(2 559)
Bénéfice d'exploitation net	37 281	32 805	23 828	93 914	(2 476)	91 438
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 487	1 487

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
Au 30 septembre 2020	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	2 305 797	2 034 299	1 783 626	6 123 722	(165 200)	5 958 522
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	216 000	7 977	7 250	231 227	—	231 227
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	91 665	91 665
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 15 octobre 2020, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,03 \$ par part.

Le 2 novembre 2020, Cominar a remboursé à l'échéance ses débetures de premier rang non garanties de série 3 totalisant 100 000 \$ et portant intérêt à 4,00 % au moyen de sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

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 ⁽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 exécutif et
chef de la direction financière

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

Nathalie Rousseau
Vice-présidente exécutive, gestion d'actifs et transactions

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.

