Rapport intermédiaire

Trimestre terminé le 31 mars 2021
Non audités

Cominar

Table des matières

3 Rapport de gestion intermédiaire

5 Faits saillants du premier trimestre terminé le 31 mars 2021

7 Événements postérieurs à la date du bilan

7 Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

9 Mesures financières non définies par les IFRS

11 Faits saillants financiers et opérationnels

12 Information trimestrielle choisie

13 Aperçu général de l'entreprise

14 Nos objectifs et notre stratégie

15 Aperçu du premier trimestre de 2021

16 COVID-19 - Analyse des impacts et risques

17 Rapprochements selon la quote-part de Cominar

18 Analyse de la performance

19 Résultats d'exploitation

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

27 Distributions

28 Liquidités et sources de financement

33 Portefeuille immobilier

33 Acquisitions, investissements et dispositions

36 Opérations immobilières

39 Portefeuille bureau

49 Portefeuille commercial

58 Portefeuille industriel et polyvalent

69 Corporatif

70 Parts émises et en circulation

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

70 Principales conventions et estimations comptables

72 Risques et incertitudes

73 États Financiers Intermédiaires Consolidés Résumés

78 Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

88 Informations corporatives

89 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 31 mars 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 4 mai 2021, 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 résumés 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 2020, 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 le 4 mai 2021.

Message aux porteurs de parts

Résilience et agilité de notre portefeuille

L'année 2021 est une année de transition porteuse d'espoir mais force est d'admettre que la pandémie continue d'avoir des impacts importants sur la société et, par le fait, sur l'utilisation des espaces commerciaux. Au Québec, le gouvernement a annoncé une fermeture des centres commerciaux pour la période des Fêtes qui s'est finalement prolongée pendant les premières semaines de l'année, jusqu'au 8 février. Le début de l'année a également sonné le glas sur un retour souhaité dans les bureaux alors que le télétravail, fortement encouragé depuis l'automne dernier, a été rendu essentiellement obligatoire pour tous les travailleurs administratifs. Le 1er avril 2021, les centres commerciaux des régions de Québec et de l'Outaouais ont dû fermer à nouveau à la suite d'une recrudescence importante des cas de COVID-19 dans ces régions. Les restaurants, les gyms et autres centres d'activités demeurent fermés. L'Ontario, quant à elle, fait face à une situation critique et un confinement complet, incluant une fermeture de ses frontières provinciales, a été décrété.

Les premiers mois de l'année 2021 n'ont pas offert la « coupure » souhaitée avec l'année 2020 mais le début de la vaccination nous offre l'espoir de finalement pouvoir mettre cette pandémie derrière nous. Malgré les défis qui se poursuivent pour l'industrie immobilière, Cominar continue de démontrer la résilience de son portefeuille avec une croissance du bénéfice d'exploitation net de 0,4% par rapport au premier trimestre de 2020 (épargné en grande partie des impacts de la COVID-19, rappelons-le) et un taux d'occupation de 91,2%.

Les taux de loyer moyens continuent d'augmenter et ce, dans nos trois classes d'actifs : +9,5% pour notre portefeuille bureau, +0,1% pour notre portefeuille commerce de détail et +18,3% pour notre portefeuille industriel et polyvalent, soit un total de 8,4%. De plus, l'intérêt pour les espaces physiques se manifeste par la couverture en date du 31 mars 2021 de 78% des baux venant à échéance en 2021 dans le secteur bureau et 67% de ceux venant à échéance dans le commerce de détail, soit respectivement 1,34 et 1,0 million de pieds carrés en baux renouvelés et nouvelles locations.

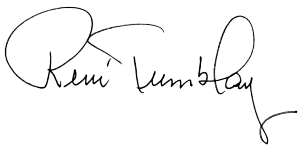
Le secteur industriel, sans surprise, continue sa performance exemplaire avec une croissance du bénéfice d'exploitation net de 6,8% au premier trimestre par rapport au même trimestre en 2020, une augmentation du loyer net effectif de 18,3% sur les baux renouvelés et de 11,5% sur les nouvelles locations. Dans ce secteur, nous poursuivons notre stratégie qui vise à favoriser l'augmentation des loyers, impactant le taux d'occupation à court terme mais créateur de valeur. Nous poursuivons également notre plan de développer ou redévelopper les sites identifiés pour créer de la valeur à long terme et participons activement à l'évolution du secteur de la logistique.

Au niveau du financement, nous avons reçu le soutien unanime des sept banques canadiennes de notre syndicat bancaire dans le cadre d'une entente de facilité de crédit pour la dette venant à maturité au mois de juillet 2021. Notre position de liquidité se porte bien à 381 millions $ jumelée à un potentiel de liquidité provenant de notre portefeuille d'actifs non grevés d'hypothèques d'une valeur de 2 milliards de dollars. De plus, la vente de quatre actifs jugés non stratégiques pour une valeur de 21 millions $ dans le cadre de notre plan de disposition nous a permis de réduire notre taux d'endettement à 54,5%.

De façon générale, nous constatons que notre stratégie présentée en 2019 résiste le test de la pandémie : la diversification des usages dans le commerce de détail se concrétise (en se concentrant sur des catégories moins à risque), les démarches entourant le développement et redéveloppement de nos actifs se poursuivent et les opportunités qu'offre le secteur industriel se matérialisent. En bref, le portefeuille de Cominar continue d'offrir d'excellentes opportunités de création de valeur. D'ailleurs, notre processus d'examen stratégique se poursuit et nous espérons revenir vers vous prochainement avec la conclusion de cet examen rigoureux.

Finalement, nous poursuivons plus que jamais notre engagement envers les démarches de durabilité (enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance ou ESG). Nous sommes fiers d'avoir obtenu au cours du premier trimestre de 2021, la Certification Parité de la Gouvernance au Féminin pour nos politiques et nos résultats en matière de diversité de genre. La santé et le bien-être de nos employés continuent d'être au cœur de nos préoccupations et nous sommes heureux de constater que notre bienveillance se traduit par un taux d'engagement plus élevé que jamais. Afin de poursuivre nos efforts en matière de durabilité, nous avons fait appel à des consultants spécialisés qui nous ont présenté un diagnostic exhaustif de nos pratiques actuelles en matière de ESG. Ce rapport nous servira de guide dans l'élaboration d'un nouveau plan ESG en courant d'année 2021.

Alors que la pandémie a perduré beaucoup plus longtemps que l'on ne l'avait imaginée au départ et que l'après-pandémie se rapproche, le besoin de se retrouver est de plus en plus présent. Plusieurs diront que « retour à la normal » sera plutôt un « nouveau normal », mais chose certaine, nous croyons que le besoin de se retrouver dans des espaces physiques sera plus grand que jamais, au bénéfice de l'ensemble de la société.



René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

5 mai 2021

Faits saillants

Trimestre terminé le 31 mars 2021

Faits saillants financiers

Perception des loyers [1]	**94,7 %**
Fonds provenant de l'exploitation [2,3] par part	**0,28 $**
Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [2,3]	**0,4 %**
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**3,0 %**
Taux d'occupation commis	**93,3 %**
Taux d'occupation physique	**91,2 %**
Endettement [2,3]	**54,5 %**
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajusté [2]	**45,0 %**

1 Inclut les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales
2 Se référer à la section "Mesures financières non définies par les IFRS"
3 Tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19.

Bureau	**Croissance du bénéfice net du portefeuille comparable [1] [2]**	**0,7 %**
	Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**1,3 %**
	Taux d'occupation commis	**90,7 %**
	Taux d'occupation physique	**89,4 %**
Commercial	**Réduction du bénéfice net du portefeuille comparable [1] [2]**	**(5,1) %**
	Diminution du loyer net moyen des baux renouvelés	**(1,7) %**
	Taux d'occupation commis	**90,5 %**
	Taux d'occupation physique	**86,6 %**
Industriel et polyvalent	**Croissance du bénéfice net du portefeuille comparable [1] [2]**	**6,8 %**
	Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**11,4 %**
	Taux d'occupation commis	**96,8 %**
	Taux d'occupation physique	**95,5 %**

[1] Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
[2] Tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19.

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 9 avril 2021, Cominar a converti la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars qui venait à échéance en juillet 2021 en une facilité de crédit renouvelable non garantie de 250,0 millions de dollars venant à échéance en avril 2022 et une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars venant à échéance en avril 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base pour la partie non garantie et 150 points de base pour la partie garantie, ou au taux des acceptations bancaires plus 275 points de base pour la partie non garantie et 250 points de base pour la partie garantie.

Le 15 avril 2021, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,03 $ par part.

Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces informations comprennent, mais sans s'y limiter, les déclarations faites dans le COVID 19 - Analyse des impacts et risques, Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable bureau, Immeubles en construction et projets de développement du portefeuille commercial, Opérations immobilières - Commercial, Opérations immobilières - Bureau , Faits saillants financiers et opérationnels - Industriel et polyvalent, Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable industriel et polyvalent du présent rapport de gestion et d'autres déclarations concernant les objectifs de Cominar, ses stratégies pour atteindre ces objectifs, ainsi que les déclarations concernant les convictions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et les déclarations similaires concernant les événements futurs anticipés, les résultats, les circonstances, les performances ou les attentes qui ne sont pas des faits historiques. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et reposent sur des hypothèses. Ces déclarations prospectives reflètent nos intentions, projets, attentes et prévisions concernant notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre performance et nos projets et occasions d'affaires futurs. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent par l'emploi des mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » ou par des énoncés selon lesquels certains actions, évènements ou résultats « pourraient » se produire ou être accomplis ainsi que par l'emploi d'expression similaires et de leurs variantes et du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visant à dénoter des déclarations prospectives qui se rapportent à Cominar.

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

Compte tenu du niveau actuel d'incertitudes découlant de la pandémie du COVID-19, il ne peut y avoir aucune garantie concernant l'impact du COVID-19 sur les activités, les opérations et la performance financière de Cominar et de ses locataires, ainsi que sur les comportements des consommateurs et l'économie en général. Les risques et incertitudes généraux liés à la pandémie du COVID-19 comprennent également, mais sans s'y limiter, la durée, la propagation et la gravité de la pandémie; la propagation des variantes, le moment du déploiement et l'efficacité des vaccins, la nature et la durée des mesures restrictives, mises en œuvre ou devant être mises en œuvre par les divers paliers de gouvernement au Canada; la capacité des locataires de Cominar à payer les loyers conformément à leurs baux; la disponibilité de divers programmes de soutien qui sont ou peuvent être offerts par les divers paliers de gouvernement au Canada; l'introduction ou l'extension d'un contrôle temporaire ou permanent des loyers ou d'une autre forme de réglementation ou de législation susceptible de limiter la capacité ou l'étendue de Cominar d'augmenter les loyers en fonction des conditions du marché lors du renouvellement des baux ou de restreindre les droits existants du propriétaire ou la capacité du propriétaire à renforcer ces droits de propriétaire ; chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales; le rythme des locations immobilières et des loyers et rendements obtenus à l'achèvement du développement; les changements potentiels dans les activités de location, les loyers de marché et les évaluations immobilières; les taux de capitalisation que les acheteurs et les vendeurs sans lien de dépendance sont prêts à effectuer sur les propriétés; la disponibilité et l'étendue des reports de loyer offerts ou devant être offerts par Cominar; les marchés nationaux et mondiaux du crédit et des capitaux, et la capacité de Cominar d'accéder aux capitaux à des conditions favorables ou pas du tout; le rendement total et le rendement en dividendes des parts de Cominar; et la santé et la sécurité de nos employés, locataires et personnes dans les collectivités desservies par nos propriétés. Pour plus de détails sur les risques liés à la COVID-19 et son impact potentiel sur Cominar, reportez-vous à la section Risques et incertitudes - Crise sanitaire de la COVID-19 du rapport annuel 2020. 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 les 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 2020 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 2019, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2020 et en 2021, 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 (perte nette) (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;

- **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 débentures, 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;

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

Faits saillants financiers et opérationnels

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [2]	2020 [2]		
	$	$	Δ %	Page
Performance financière				
Produits d'exploitation — États financiers	**169 721**	173 885	(2,4)	19
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**173 756**	178 287	(2,5)	19
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**86 471**	85 725	0,9	20
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**88 785**	88 281	0,6	20
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**87 240**	86 916	0,4	20
Bénéfice net	**50 264**	44 974	11,8	24
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**51 511**	45 041	14,4	24
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**37 054**	32 781	13,0	24
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	**78 955**	16 443	380,2	27
Distributions	**16 421**	32 827	(50,0)	27
Actif total	**6 389 259**	6 930 976	(7,8)	17
Performance financière par part				
Bénéfice net de base	**0,28**	0,25	12,0	24
Bénéfice net (dilué)	**0,27**	0,25	8,0	24
Fonds provenant de l'exploitation (pd) [1,3]	**0,28**	0,25	12,0	24
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [1,3]	**0,20**	0,18	11,1	24
Distributions	**0,09**	0,18	(50,0)	27
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [1,3]	**45,0 %**	100,0 %	(55,0)	24
Valeur de l'actif net par part	**15,12**	17,36	(12,9)	
Financement				
Ratio d'endettement [1,4]	**54,5 %**	51,3 %		31
Ratio dette/BAIIA [1]	**11,1 x**	10,6 x		31
Ratio de couverture des intérêts [1,5]	**2,33 : 1**	2,39 : 1		32
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale	**3,78 %**	3,93 %		28
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)	**3,7**	4,1		28
Ratio de la dette non garantie sur la dette [6]	**31,8 %**	36,5 %		32
Ratio de la dette garantie sur l'actif [7]	**37,3 %**	33,1 %		
Immeubles productifs de revenus non grevés	**1 983 894**	2 284 361		32
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie [8]	**1,82 : 1**	1,91 : 1		32
Information opérationnelle				
Nombre d'immeubles de placement	**310**	315		33
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	**35 671**	35 887		33
Taux d'occupation commis	**93,3 %**	94,7 %		36
Taux d'occupation physique	**91,2 %**	91,3 %		36
Taux de rétention	**51,4 %**	41,9 %		36
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**3,0 %**	17,4 %		36
Activités de développement				
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [1]	**66 304**	54 997		17

1 Se référer à la section « Mesures financière non définies par les IFRS ».
2 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars et une distribution de 2.7 millions de dollars respectivement à un règlement de réclamation concernant Sears Canada (le trimestre terminé le 31 mars 2020 inclut 4.6 millions de dollars en pénalités payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance).
3 Pleinement dilué.
4 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.
5 Le bénéfice d'exploitation net moins les frais d'administration du Fonds ajustés, divisé par la charge financière.
6 Les dettes non garanties divisées par la dette totale.
7 Total des emprunts bancaires garantis et des hypothèques, divisé par le total de l'actif.
8 Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie.

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés les	Mars 2021 [2]	Déc. 2020 [3]	Sept. 2020 [4]	Juin 2020 [5]	Mars 2020 [6]	Déc. 2019 [7]	Sept. 2019 [8]	Juin 2019 [9]
	$	$	$	$	$	$	$	$
Performance financière								
Produits d'exploitation — États financiers	**169 721**	166 156	162 505	160 550	173 885	173 931	171 539	176 627
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**173 756**	170 675	166 711	164 829	178 287	178 161	175 884	180 946
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**86 471**	87 956	80 916	72 590	85 725	91 216	91 438	88 983
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**88 785**	90 413	83 445	75 077	88 281	93 695	93 914	91 468
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(65)**	(150 295)	(45)	(320 631)	1 208	270 964	(2 559)	8 291
Bénéfice net (perte nette)	**50 264**	(100 277)	44 145	(318 119)	44 974	319 265	47 456	51 474
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**51 511**	50 943	45 437	34 217	45 041	49 165	51 802	47 273
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**37 054**	44 268	31 758	21 117	32 781	35 622	38 370	33 441
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	**78 955**	92 626	30 321	25 076	16 443	79 712	74 579	14 126
Distributions	**16 421**	16 420	21 894	32 840	32 827	32 773	32 769	32 768
Performance financière par part								
Bénéfice net (perte nette) de base	**0,28**	(0,55)	0,24	(1,74)	0,25	1,75	0,26	0,28
Bénéfice net (perte nette) (dilué)	**0,27**	(0,55)	0,24	(1,74)	0,25	1,75	0,26	0,28
Fonds provenant de l'exploitation (pd) [1,10]	**0,28**	0,28	0,25	0,19	0,25	0,27	0,28	0,26
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [1,10]	**0,20**	0,24	0,17	0,12	0,18	0,20	0,21	0,18
Distributions	**0,09**	0,09	0,12	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, 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada.
3 Comprend l'impact financier estimé de la COVID-19 et 1,4 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.
4 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.
5 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 débentures de série 4.
6 Comprend un montant de 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.
7 Comprend un montant de 5,2 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.
8 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 débentures de 1,1 million de dollars et 0,9 million de dollars de frais de restructuration.
9 Comprend 3,9 millions de dollars de frais de restructuration.
10 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 31 mars 2021, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 310 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, dont 193 étaient situés dans la région de Montréal, 97 dans la région de Québec et 20 dans la région d'Ottawa. Le portefeuille de Cominar comptait environ 11,1 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,4 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,3 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 35,7 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 et de rétention plus élevés, 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.

La performance financière de Cominar en 2021 et en 2020 a été affectée négativement par la récente pandémie de COVID-19.

Sommaire du portefeuille immobilier au 31 mars 2021

Nos immeubles, qui sont principalement situés dans des zones urbaines et densément 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	% du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au 31 mars 2021
Bureau	79	11 065 000	90,7 %	89,4 %	39,3 %
Commercial	41	9 354 000	90,5 %	86,6 %	32,2 %
Industriel et polyvalent	190	15 252 000	96,8 %	95,5 %	28,5 %
Total	**310**	**35 671 000**	**93,3 %**	**91,2 %**	**100,0 %**

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi^2)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique	% du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au 31 mars 2021
Montréal	193	23 493 000	93,3 %	91,4 %	62,9 %
Québec	97	9 637 000	94,4 %	92,4 %	27,7 %
Ottawa	20	2 541 000	89,0 %	85,5 %	9,4 %
Total	**310**	**35 671 000**	**93,3 %**	**91,2 %**	**100,0 %**

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 de COVID-19. La pandémie de COVID-19 a eu un impact négatif sur les résultats et les activités du FPI et sur la mise en œuvre de notre plan stratégique. Nous avons retiré nos perspectives financières le 27 mars 2020.

Le plan stratégique 2019 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'optimalisation 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.

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, Mitchell Cohen, Karen Laflamme et René Tremblay. Zachary George et Paul Campbell avaient été initialement désignés comme membres du comité. Toutefois, ils se sont désistés les 23 septembre 2020 et 14 janvier 2021 respectivement, en raison d'un possible conflit d'intérêt ou de la perception d'un possible conflit d'intérêt. René Tremblay a été nommé membre du comité le 7 décembre 2020 pour combler le départ de M. George. 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 premier trimestre de 2021

La performance financière du premier trimestre de 2021 de Cominar a été affectée négativement par la pandémie de COVID-19.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1]:Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 0,3 million de dollars ou 0,4% par rapport au trimestre correspondant de 2020, malgré l'impact négatif du COVID-19 sur les revenus d'exploitation, qui a été minimisé par l'effort de Cominar pour réduire les dépenses d'exploitation. L'augmentation peut être ventilée comme une diminution de 2,1 millions de dollars des charges d'exploitation et une augmentation de 4,1 millions de dollars des autres revenus (y compris 2,7 millions de dollars provenant du règlement de Sears Canada), partiellement compensée par une diminution de 5,4 millions de dollars des loyers (y compris les stationnements) et une augmentation nette de 0,7 million de dollars des pertes de crédit attendues.

Pertes de crédit attendues : Pour le trimestre terminé le 31 mars 2021, des pertes de crédit attendues de 2,5 millions de dollars ont été comptabilisées en raison principalement de la COVID-19. De ce montant, 0,0 million de dollars est pour le portefeuille de bureaux (0,4 million de dollars en 2020)**,** 2,4 millions de dollars ont été comptabilisés pour le portefeuille commercial, 0,1 million de dollars pour le portefeuille industriel et polyvalent. Les pertes de crédit attendues pour le trimestre étaient attribuables à 5,3 millions de dollars de pertes de crédit attendues sur les comptes clients et à 1,0 million de dollars de pertes de crédit attendues liées à des réductions de loyer, partiellement compensées par un renversement partiel de 3,9 millions de dollars de la provision du dernier trimestre.

Bénéfice net : Le bénéfice net pour le trimestre terminé le 31 mars 2021 s'est établie à 50,3 millions comparativement à 45,0 millions de dollars lors de la période comparable de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable à une légère augmentation du bénéfice d'exploitation net et à une diminution de la charge financière liés à 4,6 millions de dollars de pénalités payées sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance au premier trimestre de 2020, partiellement compensée par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée à 1,4 million de dollars pour des honoraires de consultation des alternatives stratégiques.

Fonds provenant de l'exploitation[1] : Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 31 mars 2021 se sont chiffrés à 51,5 millions de dollars ou 0,28 $ par part, comparativement à 0,25 $ par part, pour la période comparable de l'exercice précédent, principalement en raison de la légère augmentation du bénéfice d'exploitation net et de la diminution de la charge financière liée aux 4,6 millions de dollars de pénalités payées sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance au premier trimestre de 2020, partiellement compensée par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée à 1,4 million de dollars pour des honoraires de consultation des alternatives stratégiques. Ceci comprend l'incidence positive d'un renversement partiel de 3,9 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre, des frais de résiliation de baux anticipée de 1,6 million de dollars et des recouvrements de charges de l'exercice précédent d'un montant de 0,8 million de dollars.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés[1]**:** Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour le trimestre terminé le 31 mars 2021 ont été de 37,1 millions de dollars ou 0,20 $ par part comparativement à 32,8 millions de dollars ou 0,18 $ pour la période comparable de de l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont augmenté par rapport au trimestre correspondant de 2020 en raison principalement de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation, partiellement compensée par des augmentations de la provision pour frais de location et des dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs. **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés**[1] pour le premier trimestre de 2021 était de 45,0 %, en baisse par rapport à 100,0 % au trimestre comparable de l'exercice précédent, en raison de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation ajustés combinée à la diminution des distributions en vigueur depuis août 2020.

Bilan : Au 31 mars 2021, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 54,5 %, en baisse comparativement à 55.3 % à la fin de l'exercice 2020. Le ratio dette/BAIIA à la fin du premier trimestre de 2021 était de 11,1x, en diminution par rapport à 11,3x pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020. Au 31 mars 2021 notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 2,0 milliards de dollars et notre ratio d'actifs non grevés était de 1,82x, en hausse par rapport à 1,76x à la fin de l'exercice 2020.

Au 31 mars 2021, nos liquidités disponibles de 381,4 millions de dollars se composaient de 361,0 millions de dollars disponibles sous la facilité de crédit non garantie et de 20,4 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie.

Occupation : Au 31 mars 2021, le taux d'occupation physique de Cominar était de 91,2 %, en baisse de 0,5 % comparativement à la fin de l'exercice 2020. Au 31 mars 2021 le taux d'occupation commis était de 93,3 %, comparativement à 94,0 % au 31 décembre 2020.

Activité de location : Le taux de rétention pour 2021 s'établissait à 51,4 %. Les loyers nets moyens sur 1,2 million de pieds carrés de baux renouvelés pour la période de 3 mois terminée le 31 mars 2021 ont augmenté de 3,0 % (11,4 % pour le portefeuille industriel, 1,3 % pour le portefeuille de bureaux et (1,7 %) pour le portefeuille commercial) et les loyers nets moyens sur 2,7 million de pieds carrés de baux renouvelés pour 2021 ont augmenté de 8,4 % (18,3 % pour le portefeuille industriel, 9,5 % pour le portefeuille de bureaux et 0,1 % pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux totalisent 1,1 million de pieds carrés pour 2021. Les nouveaux baux et les baux renouvelés pour 2021 représentaient 72,8 % des baux venant à échéance en 2021.

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

COVID-19 - Analyse des impacts et risques

À la mi-mars 2020, le gouvernement du Québec a déclaré une urgence de santé publique à l'échelle provinciale et mis en place de nombreuses mesures contraignantes au cours de 2020 et 2021 afin de protéger les Québécois et de ralentir la propagation de la COVID-19. Ces mesures comprenaient la fermeture de tous les centres commerciaux de Cominar et des locataires de Cominar identifiés non essentiels.Dans le segment des bureaux, un nombre important de nos locataires de bureaux ont migré vers le télétravail.

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. La pandémie du COVID-19 a eu et continue d'avoir une incidence défavorable sur les résultats financiers et les activités du FPI.

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.

Tel qu'annoncé dans le dernier budget du gouvernement fédéral, le gouvernement fédéral a l'intention de prolonger la subvention canadienne au loyer d'urgence et la subvention salariale d'urgence canadienne jusqu'au 25 septembre 2021.

Les lecteurs trouveront des informations détaillées sur l'analyse d'impact de la COVID-19 dans la section pertinente de ce rapport de gestion intermédiaire.

Notre taux de perception pour le premier trimestre de 2021 était de 94,7 %, y compris les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales, soit légèrement mieux qu'au quatrième trimestre de 2020 après le même nombre de jours suivant la clôture de la période à 94,2 %. A titre indicatif, à ce jour, la perception des loyers pour le quatrième trimestre 2020 s'établit désormais à 98,1 %.

Nos résultats pour le premier trimestre de 2020 ont été nettement moins impactés par la pandémie COVID-19.

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues pour les périodes terminées les 31 mars 2021 et 2020 :

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
	$	$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	5 286	1 776
Pertes de crédit attendues - renversement de provision du trimestre précédent	(3 857)	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	1 030	—
Total des pertes de crédit attendues	2 459	1 776
Pourcentage des revenus d'exploitation	1,4 %	1,0 %

Le premier trimestre de 2021 a subi l'"incidence positive d'un renversement partiel de 3,9 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre.

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.

	31 mars 2021			31 décembre 2020		
	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	**6 101 695**	**161 957**	**6 263 652**	6 077 025	161 885	6 238 910
Immeubles en développement	**55 385**	**10 919**	**66 304**	26 315	10 850	37 165
Terrains détenus pour développement futur	**61 025**	**8 077**	**69 102**	87 910	8 029	95 939
	6 218 105	**180 953**	**6 399 058**	6 191 250	180 764	6 372 014
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**—**	**—**	**—**	20 990	—	20 990
Participation dans les coentreprises	**97 816**	**(97 816)**	**—**	97 497	(97 497)	—
Débiteurs	**50 193**	**1 067**	**51 260**	51 816	1 529	53 345
Frais payés d'avance et autres actifs	**2 735**	**(366)**	**2 369**	19 132	75	19 207
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**20 410**	**2 056**	**22 466**	13 594	1 204	14 798
Total de l'actif	**6 389 259**	**85 894**	**6 475 153**	6 394 279	86 075	6 480 354
Passif						
Emprunts hypothécaires	**2 090 737**	**79 817**	**2 170 554**	2 105 906	80 499	2 186 405
Débentures	**1 070 891**	**—**	**1 070 891**	1 070 491	—	1 070 491
Emprunts bancaires	**330 018**	**4 100**	**334 118**	366 958	4 100	371 058
Créditeurs et charges à payer	**133 308**	**1 977**	**135 285**	126 443	1 476	127 919
Distributions payables aux porteurs de parts	**5 474**	**—**	**5 474**	—	—	—
Total du passif	**3 630 428**	**85 894**	**3 716 322**	3 669 798	86 075	3 755 873
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	**2 758 831**	**—**	**2 758 831**	2 724 481	—	2 724 481
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	**6 389 259**	**85 894**	**6 475 153**	6 394 279	86 075	6 480 354

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

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]			2020 [1]		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[2]	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[2]
	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**169 721**	**4 035**	**173 756**	173 885	4 402	178 287
Charges d'exploitation	**(83 250)**	**(1 721)**	**(84 971)**	(88 160)	(1 846)	(90 006)
Bénéfice d'exploitation net	**86 471**	**2 314**	**88 785**	85 725	2 556	88 281
Charge financière	**(31 820)**	**(923)**	**(32 743)**	(39 252)	(969)	(40 221)
Frais d'administration du Fonds	**(5 543)**	**(26)**	**(5 569)**	(4 144)	(4)	(4 148)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(65)**	**—**	**(65)**	1 208	—	1 208
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	**1 365**	**(1 365)**	**—**	1 583	(1 583)	—
Frais de transactions	**(144)**	**—**	**(144)**	(146)	—	(146)
Bénéfice net et résultat global	**50 264**	**—**	**50 264**	44 974	—	44 974

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars et une distribution de 2.7 millions de dollars respectivement à un règlement de réclamation concernant Sears Canada (le trimestre terminé le 31 mars 2020 inclut 4.6 millions de dollars en pénalités payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance).

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 31 mars 2021, et au Au 31 décembre 2020, telles que présentées dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

	31 mars 2021	31 décembre 2020		
	$	$	Δ $	Δ %
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	**6 101 695**	6 077 025	24 670	0,4
Immeubles en développement	**55 385**	26 315	29 070	110,5
Terrains détenus pour le développement futur	**61 025**	87 910	(26 885)	(30,6)
	6 218 105	6 191 250	26 855	0,4
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**—**	20 990	(20 990)	(100,0)
Participation dans des coentreprises	**97 816**	97 497	319	0,3
Goodwill	**—**	—	—	—
Débiteurs	**50 193**	51 816	(1 623)	(3,1)
Frais payés d'avance et autres actifs	**2 735**	19 132	(16 397)	(85,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**20 410**	13 594	6 816	50,1
Actif total	**6 389 259**	6 394 279	(5 020)	(0,1)
Passif				
Emprunts hypothécaires	**2 090 737**	2 105 906	(15 169)	(0,7)
Débentures	**1 070 891**	1 070 491	400	—
Emprunts bancaires	**330 018**	366 958	(36 940)	(10,1)
Créditeurs et charges à payer	**133 308**	126 443	6 865	5,4
Distributions payables aux porteurs de parts	**5 474**	—	5 474	100,0
Total du passif	**3 630 428**	3 669 798	(39 370)	(1,1)
Avoir des porteurs de part				
Avoir des porteurs de parts	**2 758 831**	2 724 481	34 350	1,3
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	**6 389 259**	6 394 279	(5 020)	(0,1)

Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminés les 31 mars 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020 [1]	
	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**169 721**	173 885	(2,4)
Charges d'exploitation	**(83 250)**	(88 160)	(5,6)
Bénéfice d'exploitation net	**86 471**	85 725	0,9
Charges financières	**(31 820)**	(39 252)	(18,9)
Frais d'administration du Fonds	**(5 543)**	(4 144)	33,8
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**(65)**	1 208	NS
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	**1 365**	1 583	(13,8)
Frais de transactions	**(144)**	(146)	(1,4)
Bénéfice net et résultat global	**50 264**	44 974	11,8

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars et une distribution de 2.7 millions de dollars respectivement à un règlement de réclamations concernant Sears Canada (le trimestre terminé le 31 mars 2020 inclut 4.6 millions de dollars en pénalités payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance).

La diminution des produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés au premier trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 résulte principalement de l'impact financier de la COVID-19 durant les mois de janvier à mars 2021 ainsi que des immeubles vendus en 2020 et 2021. Cette baisse a été en partie compensée par les 2,7 millions de dollars reçus pour le règlement de réclamation liée à Sears Canada.

La diminution des charges d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le premier trimestre de 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020 découle principalement de la réduction de 2,6 millions de dollars des frais d'entretien des immeubles, en raison de la COVID-19, ainsi que de la réduction de 2,6 millions de dollars des impôts fonciers, en raison principalement des transferts directs aux locataires. Ces réductions ont été en partie contrebalancées par une augmentation nette de 0,7 million de dollars des pertes de crédit attendues résultant du renversement de 3,9 millions de dollars sur la provision du dernier trimestre.

Les charges financières ont diminué de 7,4 millions de dollars au premier trimestre de 2021, ce qui s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les débentures en raison du rachat net de 250,0 millions de dollars de débentures depuis mai 2020, par un contexte de faibles taux d'intérêt et par des pénalités de 4,6 millions de dollars liées aux remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance au premier trimestre de 2020, ces facteurs étant contrebalancés en partie par une augmentation des intérêts sur les emprunts bancaires liés à la facilité de crédit garantie de 120,0 millions de dollars qui n'a été utilisée qu'à partir de juin 2020.

Enfin, les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 1,4 million de dollars comparativement à la période correspondante de 2020, en raison des honoraires de consultation de 1,4 million de dollars sur les alternatives stratégiques. Exception faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds sont demeurés stables par rapport au trimestre correspondant de 2020.

Le tableau suivant présente nos résultats d'exploitation pour le trimestre terminé le 31 mars 2021 par type d'immeuble:

Trimestre terminé le 31 mars 2021	Immeubles de bureau [1] $	Immeubles commerciaux [1] $	Immeubles industriels et polyvalents [1] $	Siège Social [1] $	TOTAL $
Produits d'exploitation	65 780	62 354	41 587	—	**169 721**
Charges d'exploitation	(33 557)	(33 500)	(16 193)	—	**(83 250)**
Bénéfice d'exploitation net	32 223	28 854	25 394	—	**86 471**
Charges financières	(6 029)	(7 332)	(4 121)	(14 338)	**(31 820)**
Frais d'administration du Fonds	(631)	(839)	(378)	(3 695)	**(5 543)**
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	55	(120)	—	—	**(65)**
Quote-part du bénéfice net (perte nette) des coentreprises	1 382	(17)	—	—	**1 365**
Frais de transactions	(119)	(25)	—	—	**(144)**
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**26 881**	**20 521**	**20 895**	**(18 033)**	**50 264**

1 Les produits et charges d'exploitation sont directement attribuables à un immeuble. 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. L'ajustement 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.

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.

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1] $	2020 $	Δ %
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**86 471**	85 725	0,9
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	**2 314**	2 556	(9,5)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part de Cominar [2]	**88 785**	88 281	0,6

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1] $	2020 $	Δ %
Type d'immeuble			
Bureau	**34 470**	34 519	(0,1)
Commercial	**28 921**	30 064	(3,8)
Industriel et polyvalent	**25 394**	23 698	7,2
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [2]	**88 785**	88 281	0,6

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse 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 2019, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2020 et en 2021, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**170 932**	175 549	(2,6)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**(83 692)**	(88 633)	(5,6)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**87 240**	86 916	0,4

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques»
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 0,4 % au premier trimestre de 2021 comparativement au trimestre correspondant de 2020 en dépit de l'impact financier de la COVID-19 sur les produits d'exploitation, que les mesures de réduction des charges d'exploitation mises en œuvre par Cominar ont permis de réduire au minimum.

La diminution des produits d'exploitation du portefeuille comparable au premier trimestre de 2021 comparativement au trimestre correspondant de 2020 découle essentiellement de l'impact financier de la COVID-19 sur Cominar durant les mois de janvier à mars 2021 ainsi que des immeubles vendus en 2020 et 2021. Cette baisse a été en partie compensée par les 2,7 millions de dollars reçus pour le règlement de réclamation liée à Sears Canada.

La diminution des charges d'exploitation du portefeuille comparable au premier trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 s'explique surtout par la réduction de 2,6 millions de dollars de la dépense d'entretien des immeubles, en raison de la COVID-19, et par la baisse de 2,6 millions de dollars des impôts fonciers en raison des transferts directs aux locataires. Ces baisses ont été en partie contrebalancées par une augmentation nette de 0,7 million de dollars des pertes de crédit attendues, découlant du renversement de 3,9 millions de dollars sur la provision du trimestre précédent.

Bénéfice d'exploitation net - Portefeuille comparable

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**86 471**	85 725	0,9
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	**2 314**	2 556	(9,5)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part de Cominar [2]	**88 785**	88 281	0,6
Acquisitions, développements et dispositions — Quote-part de Cominar [3]	**(1 545)**	(1 365)	13,2
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**87 240**	86 916	0,4

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques»
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
3 Comprend également les revenus locatifs résultant de la comptabilisation linéaire des baux

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Type d'immeuble			
Bureau	**34 256**	34 003	0,7
Commercial	**28 101**	29 609	(5,1)
Industriel et polyvalent	**24 883**	23 304	6,8
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**87 240**	86 916	0,4

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques»
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

La croissance de 0,4 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable s'explique par une croissance de 6,8 % du secteur industriel et polyvalent et par une croissance de 0,7 % du secteur bureau, en partie atténuées par un recul de 5,1 % du secteur commercial.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
Type d'immeuble		
Bureau	**39,3 %**	39,1 %
Commercial	**32,2 %**	34,1 %
Industriel et polyvalent	**28,5 %**	26,8 %
Bénéfice net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [1]	**100,0 %**	100,0 %

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

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2021, la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur commercial a diminué de (190) points de base, pour s'établir à 32,2 %, alors que la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur industriel a augmenté de 170 points de base, pour s'établir à 28,5 %, et la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur bureau a augmenté de 20 points de base, pour s'établir à 39,3 %.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Marché géographique			
Montréal	**54 912**	54 774	0,3
Québec	**24 159**	26 347	(8,3)
Ottawa [2]	**8 169**	5 795	41,0
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [3]	**87 240**	86 916	0,4

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques»
2 Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

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

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
Marché géographique		
Montréal	**62,9 %**	63,0 %
Québec	**27,7 %**	30,3 %
Ottawa [1]	**9,4 %**	6,7 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**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

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	Δ
Type d'immeuble			
Bureau	**90,3 %**	89,3 %	1,0
Commercial	**85,9 %**	86,2 %	(0,3)
Industriel et polyvalent	**95,8 %**	96,0 %	(0,2)
Total	**91,5 %**	91,3 %	0,2

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

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	Δ
Marché géographique			
Montréal	**91,8 %**	91,4 %	0,4
Québec	**91,8 %**	92,8 %	(1,0)
Ottawa [1]	**86,7 %**	84,7 %	2,0
Total	**91,5 %**	91,3 %	0,2

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

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers intermédiaires consolidés résumés. Les justes valeurs sont établies d'après des évaluations effectuées à l'interne et par des évaluateurs immobiliers indépendants, ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement lorsque applicable. Les évaluations externes ont été effectuées par des firmes nationales indépendantes ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, et une expérience récente quant à la situation géographique et à la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet des évaluations.

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2021, Cominar a revu la juste valeur de son portefeuille immobilier et a établi qu'aucun ajustement n'était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement en fonction de la juste valeur.

Charge financière

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires [1]	**17 504**	24 027	(27,1)
Intérêts sur débentures	**12 133**	14 630	(17,1)
Intérêts sur emprunts bancaires	**3 264**	1 540	111,9
Amortissement des coûts de financement différés et autres	**1 266**	1 025	23,5
Moins: intérêts capitalisés [2]	**(2 347)**	(1 970)	19,1
Total de la charge financière — États financiers	**31 820**	39 252	(18,9)
Charge financière ajustée [3]	**31 820**	34 629	(8,1)
Pourcentage des produits d'exploitation	**18,7 %**	22,8 %	
Taux d'intérêt moyen de la dette totale	**3,78 %**	3,93 %	

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2020 inclut 4,6 millions de dollars de pénalités payées sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance
2 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.
3 Exclut les pénalités relatives aux remboursements d'hypothèques avant échéance,

La diminution de la charge financière de l'du premier trimestre de 2021, comparativement à la période correspondante de 2020, est essentiellement attribuable à la réduction des intérêts sur les débentures liées au rachat net de 250,0 millions de dollars de débentures depuis mai 2020, à un contexte de faibles taux d'intérêt et à des pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance au premier trimestre de 2020, partiellement contrebalancés par une augmentation des intérêts sur les emprunts bancaires liée à la facilité de crédit garantie de 120,0 million de dollars qui n'a été utilisée qu'à partir de juin 2020.

Frais d'administration du Fonds

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Salaires et autres avantages	**2 530**	2 748	(7,9)
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	**507**	817	(37,9)
Honoraires professionnels	**602**	169	256,2
Frais liés aux sociétés ouvertes	**215**	224	(4,0)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	**1 376**	—	100,0
Autres frais	**313**	186	68,3
Total des frais d'administrations du fonds — États financiers	**5 543**	4 144	33,8
Frais d'administration du fonds ajustés [1]	**4 167**	4 144	0,6

1 Exclut les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars.

Au cours du premier trimestre de 2021, les frais d'administration du Fonds ont augmenté comparativement à la période comparable de l'exercice précédent en raison des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars. En excluant les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont été stables par rapport au trimestre correspondant de 2020.

Bénéfice net

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Bénéfice net	**50 264**	44 974	11,8
Bénéfice net de base par part	**0,28**	0,25	12,0
Bénéfice net dilué par part	**0,27**	0,25	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	**182 729 854**	182 496 260	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	**182 912 309**	182 965 063	

L'augmentation du bénéfice net du premier trimestre de 2021 par rapport à la période correspondante de 2020 s'explique principalement par une légère hausse du bénéfice d'exploitation net et par une baisse des charges financières liée aux pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance au premier trimestre de 2020, ces facteurs étant en partie contrebalancés par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée aux honoraires de consultation de 1,4 million de dollars sur les alternatives stratégiques.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020 [1]	
	$	$	Δ %
Bénéfice net	**50 264**	44 974	11,8
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	**990**	992	(0,2)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur [2]	**65**	(1 208)	(105,4)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	**48**	137	(65,0)
Frais de transactions	**144**	146	(1,4)
Fonds provenant de l'exploitation [2,3]	**51 511**	45 041	14,4
Provision pour frais relatifs à la location	**(8 033)**	(6 929)	15,9
Comptabilisation linéaire des baux [2]	**(174)**	(471)	(63,1)
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	**(6 250)**	(4 860)	28,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [2,3]	**37 054**	32 781	13,0
Information par part:			
Fonds provenant de l'exploitation (pd) [3,4]	**0,28**	0,25	12,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [3,4]	**0,20**	0,18	11,1
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) [4]	**182 912 309**	182 965 063	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés [3,4]	**45,0 %**	100,0 %	

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars et une distribution de 2.7 millions de dollars respectivement à un règlement de réclamation concernant Sears Canada (le trimestre terminé le 31 mars 2020 inclut 4.6 millions de dollars en pénalités payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance).Se reporter à la rubrique «COVID-19 - Analyse 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.

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	%Δ
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles de bureaux [1]	**27 470**	25 770	6,6
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles commerciaux [1]	**20 933**	21 872	(4,3)
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles industriels et polyvalents [1]	**21 093**	19 291	9,3
Fonds provenant de l'exploitation - corporatif [1]	**(17 985)**	(21 892)	(17,8)
Fonds provenant de l'exploitation	**51 511**	45 041	14,4
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles de bureaux [1]	**20 809**	19 788	5,2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles commerciaux [1]	**15 216**	17 717	(14,1)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles industriels et polyvalents [1]	**18 234**	17 217	5,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - corporatif [1]	**(17 205)**	(21 941)	(21,6)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	**37 054**	32 781	13,0

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 pour le trimestre terminé le 31 mars 2021 se sont établis à 51,5 millions de dollars, ou 0,28 $ par part, comparativement à 0,25 $ par part pour la période correspondante de l'exercice précédent, hausse qui s'explique principalement par la légère augmentation du bénéfice d'exploitation net et la diminution des charges financières liée aux pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance, au premier trimestre de 2020, ces facteurs étant en partie neutralisés par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée aux honoraires de consultation de 1,4 million de dollars sur les alternatives stratégiques. Ceci comprend l'incidence positive d'un renversement partiel de 3,9 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre, des frais de résiliation de baux anticipée de 1,6 million de dollars et des recouvrements de charges de l'exercice précédent d'un montant de 0,8 million de dollars.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour le trimestre terminé le 31 mars 2021 se sont établis à 37,1 millions de dollars, ou 0,20 $ par part, comparativement à 32,8 millions de dollars ou 0,18 $ par part pour la période correspondante de l'exercice précédent. Cette hausse est essentiellement attribuable à l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation, partiellement compensée par les hausses de la provision pour frais de location et des dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs.

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

Dans le but de fournir aux investisseurs de l'information utile pour évaluer ses résultats d'exploitation, 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.

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Fonds provenant de l'exploitation [1,2]	**51 511**	45 041	14,4
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	**—**	4 623	(100,0)
Règlement provenant de Sears Canada	**(2 715)**	—	(100,0)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	**1 376**	—	100,0
Fonds provenant de l'exploitation - ajustés [1,2]	**50 172**	49 664	1,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés par part- pleinement dilués [1,2]	**0,27**	0,27	
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1,2]	**37 054**	32 781	13,0
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	**—**	4 623	(100,0)
Règlement provenant de Sears Canada	**(2 715)**	—	(100,0)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	**1 376**	—	100,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés [1,2]	**35 715**	37 404	(4,5)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés par part - pleinement dilués[1,2]	**0,20**	0,20	

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 pour le premier trimestre de 2021 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 premier trimestre de 2021, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 8,0 millions de dollars en améliorations locatives et 1,6 million de dollars en frais relatifs à la location, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevée à 8,0 millions de dollars.

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
	$	$
Améliorations locatives	**8 030**	5 530
Frais relatifs à la location	**1 611**	2 206
Frais relatifs à la location réels — Quote-part Cominar [1, 2]	**9 641**	7 736
Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés [3]	**8 033**	6 929

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 2021 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). Le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés ne tient pas compte de ces dépenses en capital visant à augmenter la capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours du premier trimestre de 2021, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 4,0 millions de dollars alors que le montant déduit du calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés s'est établi à 6,3 millions de dollars.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Distributions aux porteurs de parts	**16 421**	32 827	(50,0)
Distributions par parts	**0,09**	0,18	

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 payée en septembre 2020.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	2019
	$	$	$
Bénéfice net	**50 264**	44 974	44 309
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation - États financiers	**78 955**	16 443	23 451
Distributions aux porteurs de parts	**16 421**	32 827	32 758
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	**62 534**	(16 384)	(9 307)

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2021, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont été supérieurs de 62,5 millions de dollars aux distributions aux porteurs de parts. L'excédent de trésorerie découle principalement de la variation des éléments hors caisse du fonds de roulement, notamment le report de paiement des impôts fonciers, et de la diminution des distributions aux porteurs de parts en 2020.

Liquidités et sources de financement

Au cours du premier trimestre de 2021, Cominar a généré 79,0 millions de dollars de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les états financiers. Les obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions et le remboursement des débentures 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 débentures, la trésorerie et équivalents de trésorerie et les sommes disponibles sur la facilité de crédit.

Gestion de la dette

Cominar cherche à échelonner 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 31 mars 2021, Cominar avait un niveau d'endettement de 54,5 % (55,3 % au 31 décembre 2020) constitué d'emprunts hypothécaires, de débentures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 59,9 % du total de la dette, les débentures non garanties de premier rang représentaient environ 30,7 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 9,5 %. Au 31 mars 2021, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 3,78 % (3,76 % au 31 décembre 2020) et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts était de 3,7 ans (3,8 ans au 31 décembre 2020).

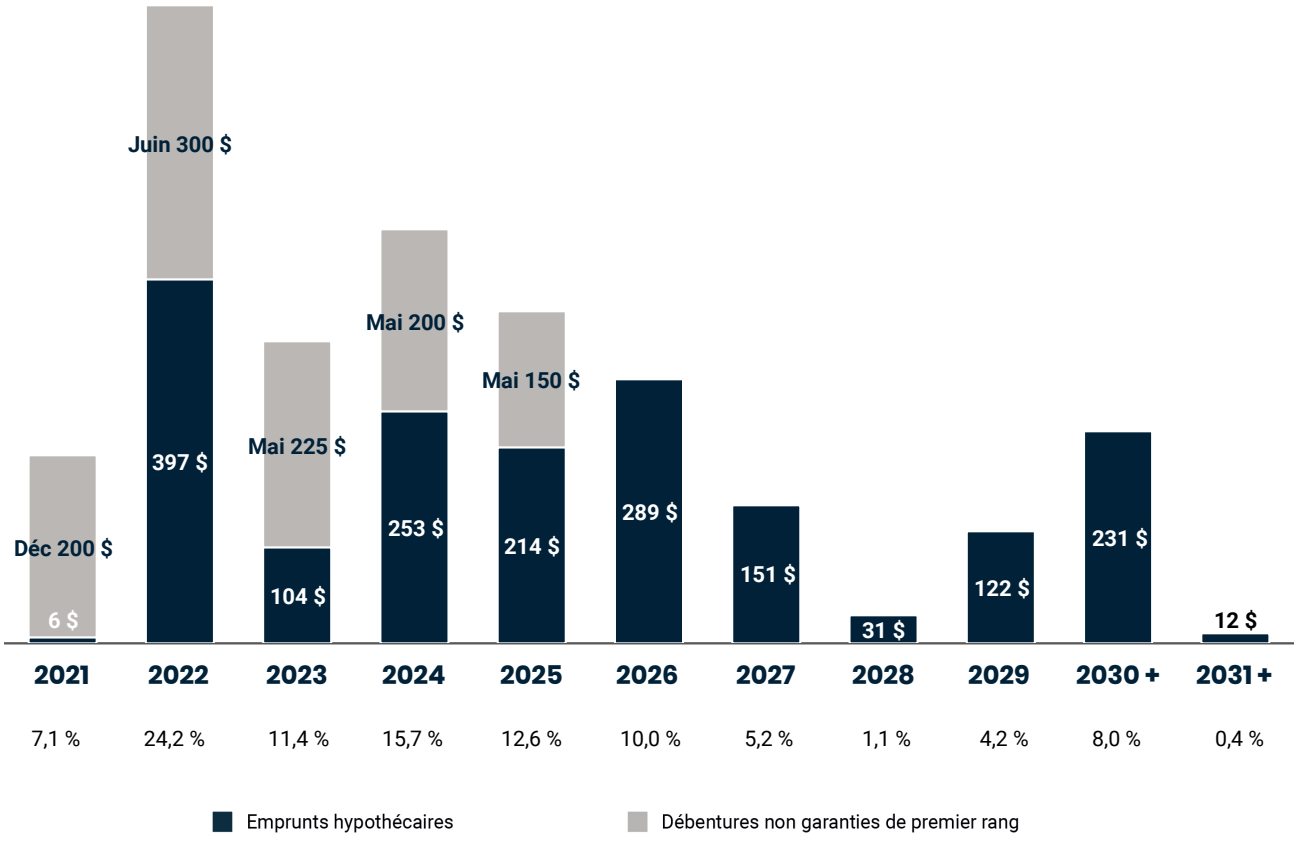
Au 31 mars 2021, 89,3 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 10,7 % étaient à taux variable. La facilité de crédit non garantie de 400,0 millions de dollars venant à échéance en juillet 2021, Cominar a conclu une nouvelle facilité de crédit après la fin du trimestre, composée d'une facilité de crédit non garantie de 250 millions de dollars d'une durée d'un an et d'une facilité de crédit garantie de 150 millions de dollars d'une durée de deux ans. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base, pour la tranche non garantie, et de 150 points de base, pour la tranche garantie, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 275 points de base, pour la tranche non garantie, et de 250 points de base pour la tranche garantie.

Sommaires des dettes

	31 mars 2021			31 décembre 2020		
	$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	**2 090 737**	**3,54 %**	**4,9 ans**	2 105 906	3,54 %	4,9 ans
Débentures	**1 070 891**	**4,51 %**	**2,1 ans**	1 070 491	4,51 %	2,3 ans
Emprunts bancaires garantis	**291 000**	**2,91 %**	**2,1 ans**	292 800	2,90 %	2,4 ans
Emprunts bancaires non garantis	**39 018**	**3,18 %**	**0,4 an**	74 158	2,56	0,6 ans
Total de la dette	**3 491 646**	**3,78 %**	**3,7 ans**	3 543 355	3,76 %	3,8 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(20 410)**	**0,70 %**		(13 594)	0,70 %	
Dette nette	**3 471 236**			3 529 761		

Échéance de la dette à long terme

Au 31 mars 2021
[en million de dollars]



Emprunts hypothécaires

Au 31 mars 2021, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2 090,7 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 15,2 millions de dollars par rapport à 2 105,9 millions de dollars au 31 décembre 2020. Cette diminution s'explique par des remboursements de capital mensuels totalisant 13,8 millions de dollars. Au 31 mars 2021, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,54 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,74 %, stable depuis le 31 décembre 2020.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital $	Soldes à l'échéance $	Total $	Taux contractuel moyen pondéré
2021 (Période du 1er avril au 31 décembre)	35 750	6 167	**41 917**	5,56 %
2022	49 796	397 010	**446 806**	3,06 %
2023	48 277	104 292	**152 569**	4,17 %
2024	47 152	252 602	**299 754**	3,91 %
2025	37 812	213 508	**251 320**	3,18 %
2026	22 044	288 527	**310 571**	3,52 %
2027	19 367	151 199	**170 566**	3,25 %
2028	14 447	30 836	**45 283**	4,48 %
2029	11 952	122 034	**133 986**	3,56 %
2030	3 561	231 411	**234 972**	4,00 %
2031 et suivants	2 069	11 650	**13 719**	4,19 %
Total	**292 227**	**1 809 236**	**2 101 463**	**3,54 %**

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires de Cominar sont échelonnées sur un certain nombre d'années pour réduire les risques liés au renouvellement. Au 31 mars 2021, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts était de 4,9 ans.

L'échéance de l'hypothèque de la Gare Centrale de 240,0 millions de dollars a été prolongée d'un an de février 2021 à février 2022 sur une base d'intérêt seulement.

Débentures 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 31 mars 2021 $
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 %	6,24 %	5 mai et 5 novembre	Mai 2025	150 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		**4,51 %**	**4,67 %**			
Total						**1 075 000**

Au 31 mars 2021, le terme résiduel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 2,1 ans.

Emprunts bancaires

Au 31 mars 2021, 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 31 mars 2021. Au 31 mars 2021, les emprunts bancaires totalisaient 39,0 millions et les liquidités disponibles représentaient 361,0 millions de dollars.

Au 31 mars 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 171,0 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 31 mars 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 289,6 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2021 et au 31 décembre 2020. Au 31 mars 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

Au 31 mars 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 120,0 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 31 mars 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 202,4 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2021. Au 31 mars 2021, la totalité de cette 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 débentures, 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.

	31 mars 2021	31 décembre 2020
	$	$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(20 410)**	(13 594)
Emprunts hypothécaires	**2 090 737**	2 105 906
Débentures	**1 070 891**	1 070 491
Emprunts bancaires	**330 018**	366 958
Total de la dette nette	**3 471 236**	3 529 761
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	**6 368 849**	6 380 685
Ratio d'endettement [1, 2]	**54,5 %**	55,3 %

1 Le ratio d'endettement est égal au total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débentures 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.

	31 mars 2021	31 décembre 2020
	$	$
Emprunts hypothécaires	**2 090 737**	2 105 906
Débentures	**1 070 891**	1 070 491
Emprunts bancaires	**330 018**	366 958
Total de la dette	**3 491 646**	3 543 355
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	**327 933**	327 187
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) [1]	**(15 302)**	(15 279)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	**1 809**	1 485
BAIIA (12 derniers mois) [2]	**314 440**	313 393
Ratio dette/BAIIA [2]	**11,1x**	11,3x

1 Exclut, les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars en 2021 et 1,7 millions de dollars en 2020.
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.

	31 mars 2021	31 décembre 2020
	$	$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	**327 933**	327 187
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) [1]	**(15 302)**	(15 279)
	312 631	311 908
Charge financière ajustée (12 derniers mois) [2]	**134 047**	136 530
Ratio de couverture des intérêts [3]	**2,33 : 1**	2,28 : 1

1 Exclut, les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars en 2021 et 1,7 millions de dollars en 2020.
2 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 au deuxième trimestre de 2020, et des pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance, au premier trimestre de 2020..
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Actifs non grevés et dette non garantie

	31 mars 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles ($)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles ($)
Immeubles productifs de revenu du portefeuille bureau non grevés [1]	**34**	**713 859**	35	709 048
Immeubles productifs de revenu du portefeuille commercial non grevés [1]	**24**	**631 500**	27	645 265
Immeubles productifs de revenu du portefeuille industriel et polyvalent non grevés [1]	**78**	**638 536**	78	634 715
Immeubles productifs de revenu non grevés [1]	**136**	**1 983 895**	140	1 989 028
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie [2, 3]		**1,82 : 1**		1,76 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale [3, 4]		**31,8 %**		32,2 %

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 31 mars 2021, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie se situait à 1,82 : 1, bien au-delà des ratios de 1,30 : 1 et de 1,40 : 1 contenus respectivement dans la clause restrictive sur les débentures en circulation et la facilité 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

	31 mars 2021	31 décembre 2020
	$	$
Immeubles productifs de revenu — Quote-part Cominar [1]	**6 263 652**	6 238 910
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur — Quote-part Cominar [1]	**135 406**	133 104
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**—**	20 990
Nombre d'immeubles productifs de revenu	**310**	314
Superficie locative (pi^2)	**35 671 000**	35 821 000

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

Sommaire par type d'immeuble

31 mars 2021	Immeubles de bureau $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Quote-part Cominar $
Immeubles productifs de revenu	**2 428 152**	**1 897 112**	**1 938 388**	**6 263 652**
Immeubles en développement	**—**	**38 028**	**28 276**	**66 304**

Sommaire par type d'immeuble

	31 mars 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Bureaux	**79**	**11 065 000**	80	11 089 000
Commercial	**41**	**9 354 000**	44	9 480 000
Industriel et polyvalent	**190**	**15 252 000**	190	15 252 000
Total	**310**	**35 671 000**	314	35 895 000

Sommaire par marché géographique

	31 mars 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Montréal	**193**	**23 493 000**	194	23 517 000
Québec	**97**	**9 637 000**	100	9 763 000
Ontario - Ottawa [1]	**20**	**2 541 000**	20	2 541 000
Total	**310**	**35 671 000**	314	35 821 000

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 premier trimestre de 2021, Cominar a engagé des dépenses en capital de 10,9 millions de dollars [23,8 millions de dollars au cours de la période correspondante de 2020] plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 4,9 millions de dollars en revitalisations et redéveloppements. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 4,0 millions de dollars [2,3 millions de dollars au cours de la période correspondante de 2020] 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 premier trimestre de 2021, Cominar a investi 8,0 millions de dollars en améliorations locatives et 1,6 millions de dollars en frais relatifs à la location [5,5 millions de dollars en améliorations locatives et 2,2 millions de dollars en frais relatifs à la location au cours de la période correspondante de 2020].

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 de placement, incluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente et la quote-part de Cominar dans les coentreprises :

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs			
Revitalisation et redéveloppement	**4 919**	14 680	(66,5)
Intérêts capitalisés sur les revitalisations et redéveloppements	**563**	442	27,4
Travaux structurels d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc.	**5 407**	8 623	(37,3)
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**10 889**	23 745	(54,1)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**4 001**	2 250	77,8
Améliorations locatives	**8 030**	5 530	45,2
Frais relatifs à la location	**1 611**	2 206	(27,0)
Sous-total dépenses en capital	**24 531**	33 731	(27,3)
Propriétés en développement	**768**	7 127	(89,2)
Intérêts capitalisés sur les propriétés en développement	**1 544**	1 598	(3,4)
Total des dépenses en capital [1] (incluant intérêts capitalisés)	**26 843**	42 456	(36,8)
Total des dépenses en capital [1] (excluant intérêts capitalisés)	**24 736**	40 416	(38,8)

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

Au cours du premier trimestre de 2021, Cominar a investi 12,9 millions de dollars dans les immeubles de bureaux productifs de revenu, 9,0 millions de dollars dans les immeubles commerciaux productifs de revenu et 4,9 millions de dollars dans les immeubles industriels et polyvalents productifs de revenu, comparativement à 18,7 millions de dollars, 18,5 millions millions de dollars et 5,3 millions de dollars respectivement pour 2020.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

	Trimestre terminé le 31 mars 2021				Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	$	$	$	$	$
Immeubles de placement					
Solde au début de la période	**3 000**	**17 990**	**—**	**20 990**	11 730
Transferts nets des immeubles productifs de revenus	**—**	**—**	**—**	**—**	36 160
Coûts capitalisés [1]	**(55)**	**120**	**—**	**65**	93
Ajustement de la juste valeur	**55**	**(120)**	**—**	**(65)**	(2 788)
Dispositions	**(3 000)**	**(17 990)**	**—**	**(20 990)**	(24 205)
Solde à la fin de la période	**—**	**—**	**—**	**—**	20 990

1 Inclut 0 $ ((50) $ en 2020) de comptabilisation linéaire des baux

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2021, Cominar a vendu 4 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix de vente total de 21,0 millions de dollars.

Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie pi^2	Date de transaction	Prix de vente $
355, rue du Marais, Québec, Québec	Québec	Commercial	38 000	10 mars 2021	5 800
325, rue du Marais, Québec, Québec	Québec	Commercial	80 000	10 mars 2021	10 500
230, boulevard des Bois-Francs Sud, Victoriaville, Québec	Québec	Commercial	8 000	30 mars 2021	1 690
3669-3681, boulevard des Sources, Dollard-des-Ormeaux, Québec	Montréal	Bureau	24 000	15 février 2021	3 000
			150 000		**20 990**

Opérations immobilières

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

	Commis			Physique		
	31 mars 2021	31 déc. 2020	31 mars 2020	31 mars 2021	31 déc. 2020	31 mars 2020
Type d'immeuble						
Bureau	**90,7 %**	93,1 %	93,0 %	**89,4 %**	91,4 %	89,2 %
Commercial	**90,5 %**	90,8 %	92,8 %	**86,6 %**	86,3 %	86,3 %
Industriel et polyvalent	**96,8 %**	96,7 %	97,0 %	**95,5 %**	95,3 %	95,9 %
Total	**93,3 %**	94,0 %	94,7 %	**91,2 %**	91,7 %	91,3 %

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

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2021				
Nombre de clients	164	485	182	831
Superficie locative (pieds carrés)	1 723 000	1 481 000	2 126 000	5 330 000
Baux renouvelés				
Nombre de clients	55	128	50	233
Superficie locative (pieds carrés)	1 130 000	692 000	916 000	2 738 000
Taux de rétention	**65,6 %**	**46,7 %**	**43,1 %**	**51,4 %**
Nouveaux baux				
Nombre de clients	20	33	46	99
Superficie locative (pieds carrés)	210 000	296 000	635 000	1 141 000
Départs non prévus				
Nombre de clients	6	10	12	28
Superficie locative (pieds carrés)	91 000	18 000	68 000	177 000

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

	Trimestre terminé le 31 mars 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance
Type d'immeuble						
Bureau	360 000	1,3 %	1 130 000	9,5 %	1 072 000	7,6 %
Commercial	368 000	(1,7) %	692 000	0,1 %	1 170 000	(4,3) %
Industriel et polyvalent	440 000	11,4 %	916 000	18,3 %	2 306 000	18,0 %
Portefeuille total	1 168 000	3,0 %	2 738 000	8,4 %	4 548 000	7,4 %

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.

Au 31 mars 2021, 51,4 % [41,9 % en 2020] des superficies locatives venant à échéance en 2021 avaient été renouvelées, ce qui représente 2,7 millions de pieds carrés, selon une croissance de 8,4 % du loyer net moyen; et 69,0 % des baux venus à échéance au cours du premier trimestre de 2021 avaient été renouvelés, ce qui représente 1,2 million de pieds carrés, selon une croissance de 3,0 % du loyer net moyen. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,1 million de pieds carrés, alors que les locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail représentaient une superficie locative de 0,2 million de pieds carrés. Au 31 mars 2021, 72,8 % de la superficie locative venant à échéance en 2021 et 98 % de la superficie locative venues à échéance au cours du premier trimestre de 2021 avaient fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Bureau					
Superficie locative (pied carré)	4 952 440	4 740 261	3 787 774	3 947 516	2 354 960
% du portefeuille — Bureau	13,9 %	13,3 %	10,6 %	11,1 %	6,6 %
Commercial					
Superficie locative (pied carré)	1 208 833	982 672	833 797	832 096	497 257
% du portefeuille — Commercial	12,9 %	10,5 %	8,9 %	8,9 %	5,3 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pied carré)	2 581 126	2 370 051	1 718 022	1 858 118	1 279 827
% du portefeuille — Industriel et polyvalent	16,9 %	15,5 %	11,3 %	12,2 %	8,4 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pied carré)	4 952 440	4 740 261	3 787 774	3 947 516	2 354 960
% du portefeuille total	13,9 %	13,3 %	10,6 %	11,1 %	6,6 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 mars 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi^2)	Loyer minimum moyen ($/$pi^2$)
Type d'immeuble				
Bureau	5,6	8,5	12 260	18,15
Commercial	5,1	8,1	4 895	19,21
Industriel et polyvalent	7,1	7,6	16 760	7,30
Moyenne pondérée du portefeuille total	**6,1**	**8,0**	**9 735**	**13,46**

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 450 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 735 pieds carrés. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 14,1 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales, représentant plus de 100 baux.

10 principaux clients

10 principaux clients	% de la superficie locative brute[1]	% des produits d'exploitation[1]
Société québécoise des infrastructures	5,6 %	6,3 %
Travaux publics Canada	4,0 %	4,4 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	1,8 %	3,4 %
Infra MTL Inc.	3,1 %	2,3 %
Groupe Canadian Tire	1,6 %	1,4 %
Winners, Home Sense et Marshalls	0,8 %	1,1 %
Groupe Loblaws	0,8 %	0,9 %
Groupe immobilier Desjardins	0,7 %	0,9 %
Groupe Metro	0,8 %	0,8 %
Dollarama	0,6 %	0,7 %
Total	**19,8 %**	**22,2 %**

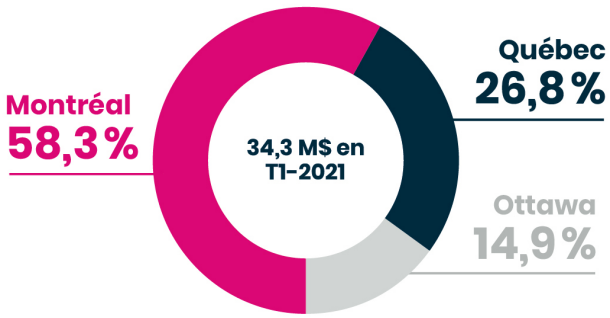
1 Sur la base des locataires en place au 31 mars 2021

Faits saillants – Bureaux

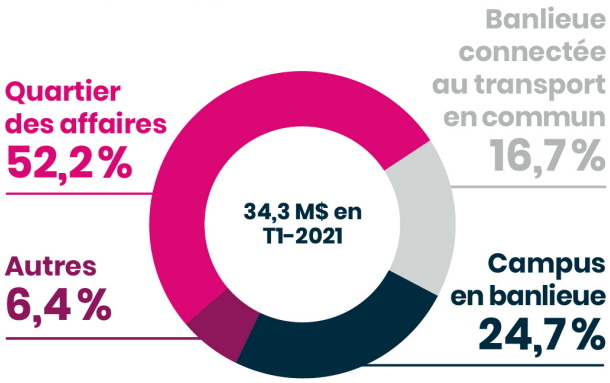
Trimestre terminé le 31 mars 2021

Perception des loyers[1]	**97,2 %**
Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[2,3]	**0,7 %**
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**1,3 %**
Taux d'occupation commis	**90,7 %**
Taux d'occupation physique	**89,4 %**

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique[4]



Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble[4]



[1] Inclut les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales
[2] Se référer à la section "Mesures financières non définies par les IFRS".
[3] Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.
[4] Répartition en fonction du trimestre terminé le 31 mars 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels - Bureaux

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [2]	2020	
	$	$	Δ %
Performance financière			
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**69 637**	72 044	(3,3)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**34 470**	34 519	(0,1)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**34 256**	34 003	0,7
Bénéfice net	**26 881**	26 660	0,8
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**27 470**	25 770	6,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**20 809**	19 788	5,2
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar[1]	**2 428 152**	2 285 789	6,2
Financement			
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar [1]	**878 788**	835 745	
Immeubles productifs de revenus non grevés	**713 859**	934 931	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus [1,3]	**36,2 %**	36,6 %	
Information opérationnelle			
Nombre d'immeubles de placement	**79**	80	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	**11 065**	11 056	
Taux d'occupation commis	**90,7 %**	93,0 %	
Taux d'occupation physique	**89,4 %**	89,2 %	
Taux de rétention	**65,6 %**	47,1 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**1,3 %**	19,1 %	
Activités de développement			
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [1]	**—**	18 233	

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
3 Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu — Quote-part Cominar .

COVID-19 – Analyse des impacts et risques - Bureau

Opérations

Pendant toute l'année 2020 et depuis le début de 2021, le gouvernement du Québec a pris plusieurs mesures afin de réduire la progression de la pandémie COVID-19. Dans le secteur bureau le télétravail est demeuré obligatoire pour les personnes travaillant dans les secteurs public ou privé et ce depuis le 17 décembre 2020 avec comme exception les travailleurs pour qui la présence était jugée essentiel à la continuation des activités de l'entreprise.

En raison de la baisse temporaire d'achalandage, nous observons pour le 4e trimestre consécutif une baisse importante des revenus de stationnements, ce qui représente toujours l'enjeu le plus important qui a une incidence sur le bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau,

Notre taux de perception du premier trimestre de 2021 s'est élevé à 94,5 % comparativement à 97,6 % au dernier trimestre de 2020. Incluant les sommes à percevoir auprès des agences gouvernementales, notre taux de perception pour le premier trimestre 2021 s'établit à 97,2 %.

Le taux d'occupation physique de nos immeubles est demeuré relativement stable pendant la pandémie, en léger recul en comparaison à il y a un an, et nos trois marchés sont toujours parmi les plus serrés en Amérique du Nord. Toutefois, l'adoption du télétravail a engendré une réflexion générale à l'échelle planétaire sur les besoins, la localisation et l'utilisation des espace de bureaux, mettant ainsi sur pause plusieurs projets d'expansion de nos locataires. Nous avons pu remarquer une hausse du taux d'inoccupation et des espaces en sous-location dans tous les marchés. Cependant plusieurs signes nous indiquent maintenant que la situation s'améliore car les travailleurs sont soucieux d'un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée y compris un retour au bureau en combinaison avec une flexibilité partielle du travail à domicile.

Nous n'observons présentement pas d'impact important sur les loyers, enregistrant même une légère hausse au renouvellement pour le secteur bureau, mais nous nous attendons à devoir structurer les transactions de façon différente dans l'attente de la reprise.

Mesures d'intervention :

En réponse à l'augmentation récente des coûts de construction, nous révisions minutieusement toutes les dépenses en capital afin d'investir le plus stratégiquement possible. Nos équipes d'exploitation continuent à faire tout leur possible pour maintenir les dépenses d'exploitation à un niveau optimal tout en continuant à mettre en place des mesures sanitaires pour répondre aux exigences gouvernementales en matière de santé dans nos immeubles de bureaux.

En parallèle, nous avons renforcé le processus de perception et suivons de près l'évolution de nos locataires. Nous les dirigeons vers les bonnes ressources pour bénéficier des nombreux programmes d'aide gouvernementale.

Perception des loyers et pertes de crédit attendues - Bureau

Le tableau suivant présente les comptes clients nets - bureaux au 31 mars 2021 et 31 décembre 2020 :

Comptes clients - Bureaux	31 mars 2021	31 décembre 2020
	$	$
Comptes clients	17 503	18 729
Provision pour pertes de crédit attendues	(1 953)	(3 420)
Total des comptes clients nets	15 550	15 309

Les comptes clients liés au portefeuille bureau comprennent un montant de 4,2 millions de dollars qui a été facturé aux locataires à la fin du premier trimestre de 2021 pour des travaux effectués dans les locaux qu'ils occupent, et un montant de 4,2 millions de dollars à recevoir d'organismes gouvernementaux (soit 1,0 million de dollars de plus depuis le 31 décembre 2020) pour lesquels les baux finaux n'ont pas encore été reçus, la réception de ceux-ci étant une condition pour l'entrée en vigueur des loyers même si l'occupation a déjà pris effet. Les sommes à recevoir du gouvernement ne sont pas menacées dans ces circonstances.

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues au 31 mars 2021 et 2020 :

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
	$	$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	1 257	376
Pertes de crédit attendues - renversement de provision du trimestre précédent	(1 300)	—
Total des pertes de crédit attendues	(43)	376
Pourcentage des revenus d'exploitation	(0,1)%	— %

La perte de crédit attendue pour le premier trimestre de 2021 a subi l'incidence favorable d'un renversement partiel de 1,3 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre.

Résultats d'exploitation - Bureaux

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminés les 31 mars 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**65 780**	68 018	(3,3)
Charges d'exploitation	**(33 557)**	(35 815)	(6,3)
Bénéfice d'exploitation net	**32 223**	32 203	0,1
Charges financières	**(6 029)**	(7 699)	(21,7)
Frais d'administration du Fonds	**(631)**	(678)	(6,9)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**55**	1 445	NS
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	**1 382**	1 417	(2,5)
Frais de transactions	**(119)**	(29)	310,3
Bénéfice net et résultat global	**26 881**	26 659	0,8

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

Le bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2021 est stable par rapport à la période correspondante de 2020, malgré l'impact financier de COVID-19 sur les produits d'exploitation, qui a été minimisé par les efforts de Cominar pour réduire ses dépenses d'exploitation. La diminution des produits d'exploitation est principalement due à une diminution de 2,7 millions de dollars des revenus de stationnement liée à la directive sur le télétravail en raison de la COVID-19, qui a été compensée par une diminution de 1,4 million de dollars des revenus d'entretien des immeubles liée à la stratégie de Cominar de réduire ses dépenses, une diminution de 0,7 million de dollars des impôts fonciers et un renversement favorable de 0,7 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre. De plus, la croissance du bénéfice d'exploitation net au premier trimestre s'explique par une croissance soutenue des loyers des baux renouvelés au cours des douze derniers mois. Au total, plus de 1,2 million de pieds carrés ont été renouvelés depuis le 1er avril 2020 avec une croissance des loyers net de 4,9% (+ 0,55 $ le pied carré).

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 bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable exclut les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du bureau

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**68 638**	70 788	(3,0)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**(34 382)**	(36 785)	(6,5)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**34 256**	34 003	0,7

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	% Δ
Marché géographique			
Montréal	**19 980**	19 655	1,7
Québec	**9 176**	9 116	0,7
Ottawa [2]	**5 100**	5 232	(2,5)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [3]	**34 256**	34 003	0,7

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse 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 ».

La croissance de 1,7 % du bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables pour le portefeuille de Montréal au premier trimestre s'explique par une hausse de 1,8 % du taux d'occupation physique, surtout liée à la performance de notre portefeuille de banlieues, qui a connu une hausse de 3,5 % du taux d'occupation physique, faisant grimper nos revenus de plus de 8,9 %, qui ont été propulsés surtout par le bail de la CSSDM affichant un taux d'occupation complet, au 5100, rue Sherbrooke, au premier trimestre de 2021 (181 000 pieds carrés). En revanche, notre portefeuille d'immeubles situés dans les quartiers centraux des affaires, à Montréal, a vu ses revenus diminuer de 13 %, en raison surtout d'une baisse temporaire de 1,6 million de dollars des revenus de stationnement à la Gare Centrale et à Place Alexis-Nihon, ainsi que d'une baisse de 3,2 % du taux d'occupation physique attribuable à l'arrivée à échéance de deux baux totalisant 100 000 pieds carrés. Toutefois, les efforts continus pour contrôler et réduire les frais d'exploitation ont permis de réduire ceux-ci de plus de 1,5 million de dollars (6,7 %), ce qui a compensé notre baisse de revenus et s'est traduit par une croissance de 1,7 % du portefeuille comparable.

Le portefeuille de Québec a enregistré une légère hausse de 0,7 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au premier trimestre, principalement en raison d'une diminution des revenus de stationnement urbain et d'une légère diminution du taux d'occupation physique (-0,7 %), ces deux facteurs ayant été en grande partie compensés par une réduction de 5 % des frais d'exploitation. La forte proportion de loyers bruts auprès de locataires gouvernementaux (61 %) a été favorable à Cominar sur le plan des efforts menés par celle-ci pour réduire les frais d'exploitation pendant la pandémie.

La baisse de 2,5 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable à Ottawa est essentiellement liée à une diminution de 5,4 % des revenus, en partie compensée par une réduction de 7,8 % des frais et une forte proportion de locataires gouvernementaux. La baisse des revenus s'explique par un recul de 1,9 % du taux d'occupation physique moyen après l'arrivée à échéance du bail conclu avec Entrust, au 1000, Innovation Drive, à Kanata, et par la diminution des revenus de stationnement au centre-ville.

Dans l'ensemble, nos efforts intenses pour contrôler et optimiser les frais nous ont permis de compenser l'effet négatif de la pandémie, notamment la baisse du taux d'occupation et l'arrivée à échéance de quelques baux clés ainsi que la diminution des revenus de stationnement. Les marchés de Québec et d'Ottawa, dont plus de 48 % des loyers sont liés à des baux auprès d'organismes gouvernementaux devraient continuer à apporter une contribution importante dans les années à venir.

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	% Δ
Segment			
Quartier des affaires	**17 877**	19 229	(7,0)
Banlieue connectée au transport en commun	**5 733**	4 824	18,8
Campus en banlieue	**8 455**	7 208	17,3
Autres	**2 191**	2 742	(20,1)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**34 256**	**34 003**	0,7

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

Au premier trimestre de 2021, nos immeubles situés dans les quartiers centraux des affaires ont connu une baisse des revenus de stationnement et des taux d'occupation après l'arrivée à échéance de quelques baux clés. Nous prévoyons que la demande pour le stationnement reprendra progressivement lorsque les employés de bureau retourneront au bureau, car de nombreux travailleurs préféreront peut-être utiliser leur voiture plutôt que les transports en commun, du moins à court terme. Nous anticipons que l'attrait fondamental pour les immeubles situés dans les quartiers centraux des affaires reviendra à moyen ou long terme et la performance à court terme fluctuera jusqu'à ce que la confiance dans les transports en commun soit rétablie et que la sous-location et les nouvelles offres du marché soient absorbées.

En revanche, nos immeubles en banlieue ont connu une croissance substantielle de 18 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, comparativement au premier trimestre de 2020, plus précisément dans l'Est de Montréal et à Laval, à la faveur de l'entrée en vigueur de baux majeurs totalisant 230 000 pieds carrés au 5100, rue Sherbrooke et au 255, rue Crémazie, à Montréal. À Montréal seulement, le taux d'occupation physique en banlieue a augmenté de 5,1 % par rapport à la période correspondante il y a un an.

Avant la pandémie de COVID-19, le marché des immeubles de bureaux en banlieue commençait à bénéficier du resserrement du marché au centre-ville. Après la-COVID-19, nous nous attendons à ce que de nombreuses organisations envisagent de passer du travail à domicile au travail près du domicile, adoptant ainsi une stratégie d'occupation hybride tout en conservant un siège social dans le quartier.

Ce contexte est favorable pour permettre à Cominar de saisir des occasions de location, car 57 % de nos espaces bureaux vacants sont dans les banlieues (contre 70 % il y a un an), tandis que notre portefeuille du centre-ville de Montréal affiche un fort taux d'occupation de 91,6 % et une durée moyenne pondérée des baux de 5,5 ans.

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du bureau

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
Marché géographique		
Montréal	**58,3 %**	57,8 %
Québec	**26,8 %**	26,8 %
Ottawa [1]	**14,9 %**	15,4 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**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 pondération de notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique est demeurée stable d'un exercice à l'autre, même si la baisse des revenus de stationnement à Montréal a temporairement diminué la pondération géographique de Montréal dans notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable.

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
Segment		
Quartier des affaires	**52,2 %**	56,5 %
Banlieue connectée au transport en commun	**16,7 %**	14,2 %
Campus en banlieue	**24,7 %**	21,2 %
Autres	**6,4 %**	8,1 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [1]	**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 secteur bureaux, mais sa contribution a légèrement diminué au premier trimestre de 2021, en raison surtout de la chute temporaire des revenus de stationnement et d'une légère baisse du taux d'occupation. 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 et une opportunité pour Cominar, car la demande pour les solutions de bureaux en banlieue va en augmentant dans le contexte de la COVID-19 et c'est aussi dans les banlieues que se trouve la majeure partie (57 %) 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.

Portefeuille bureau

Bureaux	31 mars 2021 Nombre d'immeubles	31 mars 2021 Superficie locative pi²	31 décembre 2020 Nombre d'immeubles	31 décembre 2020 Superficie locative pi²
Marché géographique				
Montréal	**48**	**6 464 000**	50	6 554 000
Québec	**13**	**2 409 000**	13	2 409 000
Ottawa [1]	**18**	**2 192 000**	17	2 093 000
Total du portefeuille bureau	**79**	**11 065 000**	80	11 056 000

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

Bureaux	31 mars 2021 Nombre d'immeubles	31 mars 2021 Superficie locative pi²	31 décembre 2020 Nombre d'immeubles	31 décembre 2020 Superficie locative pi²
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	**29**	**2 681 000**	28	2 582 000
Autres	**14**	**1 333 000**	15	1 357 000
Total du portefeuille bureau	**79**	**11 065 000**	80	11 056 000

Investissements dans les propriétés du portefeuille bureau

Trimestres terminés les 31 mars	2021 $	2020 $	Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**4 434**	6 084	(27,1)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**2 822**	1 950	44,7
Améliorations locatives	**3 583**	1 081	231,5
Frais relatifs à la location	**650**	1 243	(47,7)
Propriétés en développement	**1 384**	8 333	(83,4)
Total des dépenses en capital [1] (incluant intérêts capitalisés)	**12 873**	18 691	(31,1)
Total des dépenses en capital [1] (excluant intérêts capitalisés)	**11 506**	17 317	(33,6)

1 Inclut la Quote-part Cominar des coentreprises

Opérations immobilières - Bureaux

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

	Commis		Physique	
Bureaux	31 mars 2021	31 déc. 2020	31 mars 2021	31 déc. 2020
Marché géographique				
Montréal	**88,7 %**	91,7 %	**87,2 %**	90,1 %
Québec	**97,3 %**	97,7 %	**96,8 %**	97,2 %
Ottawa [1]	**89,0 %**	92,1 %	**87,3 %**	88,6 %
Total du portefeuille bureau	**90,7 %**	93,1 %	**89,4 %**	91,4 %

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

Le taux d'occupation physique des bureaux a quelque peu diminué au premier trimestre de 2021 comparativement à la fin de 2020, tandis que notre taux d'occupation commis a baissé de 2,4 %. À Montréal, la baisse du taux d'occupation est surtout liée au départ de deux locataires totalisant 100 000 pieds carrés dans les quartiers centraux des affaires. À Ottawa, la baisse s'explique par la rupture d'un bail de 60 000 pieds carrés dans le marché de Kanata, où nous avons des activités de location importantes.

Taux d'occupation du portefeuille comparable

	Commis		Physique	
Bureaux	31 mars 2021	31 déc. 2020	31 mars 2021	31 déc. 2020
Segment				
Quartier des affaires	**94,9 %**	96,1 %	**94,6 %**	95,6 %
Banlieue connectée au transport en commun	**92,6 %**	92,1 %	**91,0 %**	91,7 %
Campus en banlieue	**86,7 %**	88,0 %	**85,7 %**	86,5 %
Autres	**80,5 %**	93,1 %	**75,8 %**	88,8 %
Total du portefeuille bureau	**90,7 %**	93,1 %	**89,4 %**	91,4 %

Environ 57 % de nos bureaux vacants sont situés en banlieue. Ce que nous considérions comme un défi au cours des années précédentes est maintenant une occasion, car nous nous attendons à ce que l'augmentation de la demande pour les bureaux en banlieue se poursuive dans un contexte post-COVID-19. Nous nous attendons à ce qu'une partie du marché envisage une transition pour passer du travail à domicile vers des solutions de travail près du domicile, adoptant ainsi une stratégie d'occupation hybride tout en conservant un siège social dans le quartier des affaires. Alors que nous déployons notre stratégie de bureaux en banlieue, l'augmentation du taux d'occupation en banlieue devrait jouer en faveur de Cominar dans les années à venir, tandis que le quartier des affaires reprend graduellement son élan.

Activités de location - Portefeuille bureau

Baux venant à échéance en 2021	
Nombre de clients	164
Superficie locative (pieds carrés)	1 723 000
Baux renouvelés	
Nombre de clients	55
Superficie locative (pieds carrés)	1 130 000
Taux de rétention	**65,6 %**
Nouveaux baux	
Nombre de clients	20
Superficie locative (pieds carrés)	210 000
Départs non prévus	
Nombre de clients	6
Superficie locative (pieds carrés)	91 000

Au cours de l'trimestre terminé le 31 mars 2021, 65,6 % des superficies locatives du portefeuille bureau venant à échéance en 2021 avaient été renouvelées. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,2 million de pieds carrés, alors que des locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail représentaient une superficie locative de 0,1 million de pieds carrés. Au 31 mars 2021, 78 % de la superficie locative venant à échéance en 2021 a fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Portefeuille bureau	Trimestre terminé le 31 mars 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance
Marché géographique						
Montréal	109 000	(0,1)%	339 000	5,4 %	573 000	8,0 %
Québec	54 000	8,0 %	204 000	8,2 %	251 000	3,4 %
Ottawa[1]	197 000	(0,1)%	587 000	13,1 %	248 000	12,8 %
Portefeuille bureau total	360 000	1,3 %	1 130 000	9,5 %	1 072 000	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. Notre croissance locative pour les baux échéant en 2021 affiche un solide 9,5 % pour le cumul annuel à ce jour, attribuable surtout aux augmentations enregistrées par la Ville de Québec et par Ottawa relativement à deux baux majeurs conclus avec le gouvernement, d'une superficie totale de 440 000 pieds carrés.

Baux venant à échéance - portefeuille bureau

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	1 162 481	1 387 538	1 235 955	1 257 302	577 876
% du portefeuille bureau	10,5 %	12,5 %	11,2 %	11,4 %	5,2 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille bureau au 31 mars 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi^2)	Loyer minimum moyen ($/$pi^2$)
Bureaux	5,6	8,5	12 260	18,15

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 850 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 12 260 pieds carrés. Les trois principaux locataires, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 13,4 %, 10,0 % et 8,1 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps pour la portion gouvernementale. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 24,2 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales.

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 et les stratégies quand aux bureaux 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. Cominar analyse activement différentes solutions qui répondront aux besoins des locataires à la recherche de baux et d'environnements de travail souples.

10 principaux clients du portefeuille bureau

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

Clients	% de la superficie locative brute du portefeuille bureau	% des produits d'exploitation du portefeuille bureau
Société québécoise des infrastructures	15,9 %	13,4 %
Travaux publics Canada	12,4 %	10,0 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	5,9 %	8,1 %
Institut Royal pour l'avancement des sciences (McGill)	1,2 %	1,6 %
Ford Canada	1,3 %	1,6 %
Ville de Montréal	1,4 %	1,2 %
Centre de services scolaire de Montréal (Conseil scolaire)	1,9 %	1,2 %
Groupe immobilier Desjardins	1,2 %	1,1 %
Autorité des marchés financiers	1,0 %	1,0 %
Banque HSBC du Canada	0,6 %	0,9 %
Total	**42,8 %**	**40,1 %**

1 Sur la base des locataires en place au 31 mars 2021

Domaine d'activité	% de la superficie locative brute du portefeuille bureau	% des produits d'exploitation du portefeuille bureau
Établissements gouvernementaux et paragouvernementaux	33,3 %	32,1 %
Services financiers, immobiliers et bancaires	16,6 %	17,7 %
Services professionnels	10,7 %	11,6 %
Technologies	11,3 %	11,2 %
Transport et logistique	6,5 %	7,6 %
Éducation	7,3 %	6,8 %
Distribution	3,5 %	3,1 %
Télécommunications	3,4 %	3,0 %
Services médicaux	2,3 %	2,0 %
Autres	5,1 %	4,9 %
Total	**100,0 %**	**100,0 %**

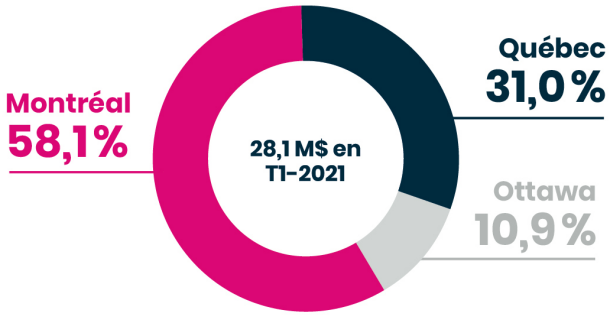
1 Sur la base des locataires en place au 31 mars 2021

Faits saillants – commercial

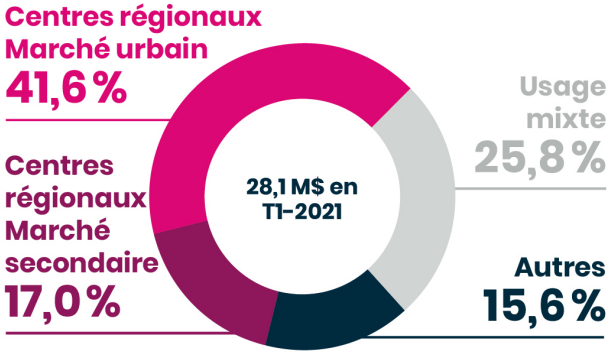
Trimestre terminé le 31 mars 2021

Perception des loyers	**90,8 %**
Diminution du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1,2]	**(5,1) %**
Diminution du loyer net moyen des baux renouvelés	**(1,7) %**
Taux d'occupation commis	**90,5 %**
Taux d'occupation physique	**86,6 %**

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique[3]



Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble[3]



[1] Se référer à la section "Mesures financières non définies par les IFRS".
[2] Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.
[3] Répartition en fonction du trimestre terminé le 31 mars 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels - Commercial

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Performance financière			
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**62 532**	64 925	(3,7)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**28 921**	30 064	(3,8)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**28 101**	29 609	(5,1)
Bénéfice net	**20 521**	21 250	(3,4)
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**20 933**	21 872	(4,3)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**15 216**	17 717	(14,1)
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar[1]	**1 897 112**	2 285 789	(17,0)
Financement			
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar [1]	**790 165**	849 017	
Immeubles productifs de revenus non grevés	**631 500**	715 741	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus [1,3]	**41,7 %**	37,1 %	
Information opérationnelle			
Nombre d'immeubles de placement	**41**	44	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	**9 354**	9 480	
Taux d'occupation commis	**90,5 %**	92,8 %	
Taux d'occupation physique	**86,6 %**	86,3 %	
Taux de rétention	**46,7 %**	44,6 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**(1,7) %**	(0,3) %	
Activités de développement			
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [1]	**38 028**	30 782	

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
3 Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar.

COVID-19 - Analyse des impacts et risques – Commercial

Les centres commerciaux ont fermé du 24 décembre 2020 au 8 février 2021, sauf pour les services essentiels (28 % des produits d'exploitation du portefeuille commercial). Les restaurants sont fermés depuis le octobre 2020, sauf pour les repas à emporter (13 % des produits d'exploitation du portefeuille commercial) et les restaurants assis dans quelques zones de la province de Québec ont été autorisés à rouvrir au cours du trimestre, mais ils ont été principalement fermés à nouveau au début d'avril 2021. Les salles de sport (1 % des produits d'exploitation du portefeuille commercial) ont aussi été fermés à compte d'octobre 2020. Ils ont eu l'autorisation de rouvrir à compter de mars 2021 avant d'être fermés de nouveau à partir d'avril 2021. Les salles de cinéma ont fermé à partir d'octobre de l'an dernier et ont pu rouvrir (sans les services alimentaires) à compter de février 2021, selon une capacité limitée, mais ont été fermés à nouveau au début d'avril 2021.

En résumé, nos services essentiels ont été opérationnels pendant la totalité du premier trimestre de 2021, tout le reste a été fermé pendant cinq semaines (42 % du premier trimestre), les restaurants durant le premier trimestre au complet, sauf pour les repas à emporter, les salles de sport pendant la même période et les salles de cinéma pendant deux mois sur trois. Cette situation a eu une incidence négative sur notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, et nous avons aussi dû accorder des crédits et des réductions de loyers aux locataires, au cas par cas. L'ouverture de quelques magasins importants (soit six locataires et 153 000 pieds carrés) a été retardée, ce qui a également eu une incidence négative de 0,4 million de dollars sur nos produits d'exploitation.

Notre taux de perception pour le premier trimestre de 2021 s'est établi à 90,8 %, contre 96,5 % au dernier trimestre de 2020. En tenant compte des ententes conclues avec un certain nombre de locataires, notre taux de perception pour le premier trimestre de 2021 s'établit à 93,6 %.

Comptes clients et pertes de crédit attendues – Commercial

Le tableau suivant présente les comptes clients nets - commercial au 31 mars 2021 et au 31 décembre 2020 :

Comptes clients - Commercial	31 mars 2021	31 décembre 2020
	$	$
Comptes clients	14 992	15 430
Provision pour pertes de crédit attendues	(7 465)	(7 356)
Total des comptes clients net	7 527	8 074

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues aux 31 mars 2021 et 2020:

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
	$	$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	3 401	1 164
Pertes de crédit attendues - renversement de la provision du trimestre précédent	(2 000)	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	1 030	—
Total des pertes de crédit attendues	2 431	1 164
Pourcentage des revenus d'exploitation	3,9 %	1.8%

La perte de crédit attendue pour le premier trimestre 2021 a bénéficié d'un renversement partiel de 2,0 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre.

Résultats d'exploitation - Commercial

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminés les 31 mars 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**62 354**	64 547	(3,4)
Charges d'exploitation	**(33 500)**	(34 725)	(3,5)
Bénéfice d'exploitation net	**28 854**	29 822	(3,2)
Charges financières	**(7 332)**	(7 483)	(2,0)
Frais d'administration du Fonds	**(839)**	(901)	(6,9)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**(120)**	(237)	N/M
Quote-part du bénéfice net (perte nette) des coentreprises	**(17)**	166	(110,2)
Frais de transactions	**(25)**	(117)	(78,6)
Bénéfice net et résultat global	**20 521**	21 250	(3,4)

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

La baisse de 5,1 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille commercial comparable au premier trimestre de 2021 par rapport à la période correspondante de 2020 est attribuable à l'augmentation défavorable de 1,3 million de dollars des pertes de crédit attendues sur les comptes clients, à l'incidence négative de 2,7 millions de dollars liée au fait que plus de 185 baux sont soumis à la LACC (40 départs et 145 baux avec réduction du loyer) depuis le premier trimestre de 2020, à l'incidence négative du recul de 1,9 million de dollars des produits d'exploitation (loyers au pourcentage, loyers plafonnés, baux spéciaux et autres revenus) causé essentiellement par le confinement dû à la COVID-19. Cette incidence négative a été en grande partie compensée par un montant de 2,6 millions de dollars de règlement de réclamation liée à Sears Canada et des revenus de 1,2 million de dollars tirés des pénalités (résiliation de six baux).

Résultats d'exploitation - Portefeuille commercial 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 exclut les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du commercial

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**61 367**	64 092	(4,3)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**(33 266)**	(34 483)	(3,5)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**28 101**	29 609	(5,1)

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19, de la distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears Canada et des produits tirés des pénalités de 1,2 million de dollars (résiliation de six baux). Se reporter à la rubrique « COVID-19 – Analyse des impacts et risques »..
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Marché géographique			
Montréal	**16 312**	18 040	(9,6)
Québec	**8 720**	11 005	(20,8)
Ottawa [2]	**3 069**	564	444,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [3]	**28 101**	29 609	(5,1)

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19, de la distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears Canada et des produits tirés des pénalités de 1,2 million de dollars (résiliation de six baux). Se reporter à la rubrique « COVID-19 – Analyse 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 ».

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable d'Ottawa a augmenté de 2,5 millions de dollars en raison du règlement de réclamations concernant Sears Canada.

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Types d'actif			
Centres régionaux - marché urbain	**11 711**	11 143	5,1
Centres régionaux - marché secondaire	**4 777**	5 910	(19,2)
Usage mixte	**7 239**	6 989	3,6
Autres	**4 374**	5 567	(21,4)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**28 101**	29 609	(5,1)

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19, de la distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears Canada et des produits tirés des pénalités de 1,2 million de dollars (résiliation de six baux). Se reporter à la rubrique « COVID-19 – Analyse des impacts et risques »..
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Les centres régionaux – marché urbain ont bénéficié de l'incidence favorable du règlement de 2,6 millions de dollars reçu au titre des réclamations concernant Sears Canada.

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable commercial

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
Marché géographique		
Montréal	**58,1 %**	60,9 %
Québec	**31,0 %**	37,2 %
Ottawa [1]	**10,9 %**	1,9 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**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 ».

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
Types d'actif		
Centres régionaux - marché urbain	**41,6 %**	37,6 %
Centres régionaux - marché secondaire	**17,0 %**	20,0 %
Usage mixte	**25,8 %**	23,6 %
Autres	**15,6 %**	18,8 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [1]	**100,0 %**	100,0 %

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

Portefeuille commercial

	31 mars 2021		31 décembre 2020	
Commercial	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Marché géographique				
Montréal	**19**	**5 218 000**	19	5 218 000
Québec	**20**	**3 787 000**	23	3 913 000
Ottawa [1]	**2**	**349 000**	2	349 000
Total du portefeuille commercial	**41**	**9 354 000**	44	9 480 000

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

	31 mars 2021		31 décembre 2020	
Commercial	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Types 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	**26**	**2 156 000**	29	2 282 000
Total du portefeuille commercial	**41**	**9 354 000**	44	9 480 000

Investissements dans les propriétés du portefeuille commercial

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**5 350**	15 596	(65,7)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**634**	83	663,9
Améliorations locatives	**2 193**	2 020	8,6
Frais relatifs à la location	**(68)**	419	(116,2)
Propriétés en développement	**925**	358	158,4
Total des dépenses en capital [1] (incluant intérêts capitalisés)	**9 034**	18 476	(51,1)
Total des dépenses en capital [1] (excluant intérêts capitalisés)	**8 294**	17 809	(53,4)

1 Inclut la Quote-part Cominar

Dépenses en capital – L'augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs s'établit à 5,3 $ millions de dollars pour le trimestre clos le 31 mars 2021, dont 2,6 millions de dollars sont liés aux anciens emplacements de Sears.

Immeubles en construction et projets de développement du portefeuille commercial

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 résidentielle d'un minimum de 1 000 unités à proximité de la future station de tramway (sous réserve de zonage). Conséquemment, l'ampleur de la partie du projet réservée au commercial 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. Dans le cadre du processus de consultation publique en cours, nous avons transmis nos commentaires à la Ville et discutons avec elle à cet égard. La mise en valeur future de ce site dépendra des conditions de marché, de la demande de locataire ainsi que de l'approbation du zonage 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 (Ville de Québec) et Société en commandite Marais (Ville de 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
Au total, 10 immeubles commerciaux axés sur le transport en commun ont été ciblés comme offrant des possibilités d'intensification, avec une possibilité de 13 300 unités résidentielles, sous réserve d'une modification de zonage. Nous avons tenu de nombreuses rencontres avec les différentes municipalités concernées

Immeuble	Emplacement	Statut du zonage	Nombre de portes estimé
Gare Centrale	Montréal	Plein droits	2 000
Mail Champlain	Grand Montréal	Modification de zonage estimée T1 2022	2 000
Place du Commerce	Grand Montréal	Modification de zonage estimée T1 2022	2 300
Centropolis [1]	Grand Montréal	Plein droits	500
Rockland	Montréal	Modification de zonage estimée T2 2021	800
Place Longueuil	Grand Montréal	Modification de zonage estimée T3 2021	1 000
Centre Laval	Grand Montréal	Plein droits	500
Quartier Laval	Grand Montréal	Plein droits	2 500
Galeries de Hull	Gatineau	Plein droits	700
Îlot Mendel	Québec	Modification de zonage estimée T1 2022	1 000
Total			13 300

1 Nous avons conclu un premier partenariat avec Cogir / Divco pour le développement de 500 unités à Centropolis, avec la construction de la première phase (environ 364 portes) prévue au T3 2021

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

Opérations immobilières - Commercial

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

	Commis		Physique	
Commercial	31 mars 2021	31 déc. 2020	31 mars 2021	31 déc. 2020
Marché géographique				
Montréal	**90,7 %**	91,3 %	**87,5 %**	87,8 %
Québec	**90,5 %**	90,3 %	**86,4 %**	86,0 %
Ottawa[1]	**88,8 %**	87,5 %	**75,0 %**	65,2 %
Total du portefeuille commercial	**90,5 %**	90,8 %	**86,6 %**	86,3 %

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

Taux d'occupation du portefeuille comparable

	Commis		Physique	
Commercial	31 mars 2021	31 déc. 2020	31 mars 2021	31 déc. 2020
Type d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	**90,6 %**	91,6 %	**85,6 %**	83,5 %
Centres régionaux - marché secondaire	**93,2 %**	93,4 %	**88,8 %**	88,5 %
Usage mixte	**94,3 %**	95,0 %	**94,1 %**	95,0 %
Autres	**85,9 %**	84,3 %	**81,5 %**	82,8 %
Total du portefeuille commercial	**90,6 %**	90,8 %	**86,6 %**	86,1 %

Activités de location - Commercial

Baux venant à échéance en 2021	
Nombre de clients	485
Superficie locative (pieds carrés)	1 481 000
Baux renouvelés	
Nombre de clients	128
Superficie locative (pieds carrés)	692 000
Taux de rétention	**46,7 %**
Nouveaux baux	
Nombre de clients	33
Superficie locative (pieds carrés)	296 000
Départs non prévus	
Nombre de clients	10
Superficie locative (pieds carrés)	18 000

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2021, 46,7 % des superficies locatives du portefeuille commercial venues à échéance en 2021 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 2021. Au 31 mars 2021, 67 % de la superficie locative arrivant à échéance en 2021 avait fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2021, nous avons enregistré un total de 165 000 pieds carrés de nouveaux baux, grâce à l'ouverture des magasins suivants : Decathlon au Centre Laval (67 000 pieds carrés signés immédiatement après la fermeture de

Sportium), Winners (19 000 pieds carrés) au Carrefour St-Georges dans l'ancien espace Sears, l'Aubainerie (30 000 pieds carrés) aux Galeries de Hull dans l'ancien espace Sears, Clip`n Climb (14 000 pieds carrés) au Mail Champlain et La Vue (14 000 pieds carrés) aux Promenades Beauport.

Au Centre Rockland, il est prévu que l'ancien local de la SAQ soit occupé pour une utilisation orientée vers les services médicaux de 17 000 pieds carrés à être annoncée.

Au Centre Les Rivières, nous avons signé un bail de 15 000 pieds carrés pour Archambault, dont l'ouverture est prévue pour septembre 2021, dans l'ancien espace occupé par Sears.

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, qui a ouvert en juillet 2020. Nous avons également signé un bail de 30 000 pieds carrés avec GBI Ingénierie pour des bureaux au deuxième étage de l'espace anciennement occupé par Sears dont l'ouverture est prévue en décembre 2021. Nous avons aussi une ouverture prévue, en septembre 2021, pour une superficie de 14 000 pieds carrés destinée à Econofitness, au Carrefour Charlesbourg.

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

Portefeuille commercial	Trimestre terminé le 31 mars 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance
Marché géographique						
Montréal	**273 000**	**(4,3)%**	**469 000**	**(0,6)%**	**583 000**	**(7,8)%**
Québec	**92 000**	**4,2 %**	**210 000**	**1,1 %**	**544 000**	**(1,0)%**
Ottawa[1]	**3 000**	**3,1 %**	**13 000**	**5,3 %**	**43 000**	**9,8 %**
Portefeuille commercial total	**368 000**	**(1,7)%**	**692 000**	**0,1 %**	**1 170 000**	**(4,3)%**

1 Aux fins de la présentation, la région de Gatineau est comprise dans le marché géographique 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.

Baux venant à échéance - portefeuille commercial

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	1 208 833	982 672	833 797	832 096	497 257
% du portefeuille commercial	12,9 %	10,5 %	8,9 %	8,9 %	5,3 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille commercial au 31 mars 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi^2)	Loyer minimum moyen ($/$pi^2$)
Commercial	5,1	8,1	4 895	19,21

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée dans le commercial, qui compte quelque 1 700 locataires occupant chacun une superficie moyenne approximative de 4 895 pieds carrés. Les trois principaux clients, (i) Groupe Canadian Tire, (ii) Winners, Home Sense et Marshalls et (iii) Groupe Loblaws, représentent respectivement environ 3,6 %, 2,8 % et 2,5 % des produits d'exploitation du portefeuille commercial provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps.

10 principaux clients du portefeuille commercial

Le tableau ci-dessous présente la contribution de nos dix plus importants clients du portefeuille commercial :

10 principaux clients commercial	% de surface locative du portefeuille commercial [1]	% d'exploitation du portefeuille commercial [1]
Groupe Canadian Tire	6,5 %	3,6 %
Winners, Home Sense et Marshalls	3,1 %	2,8 %
Groupe Loblaws	3,0 %	2,5 %
Groupe Metro	3,3 %	2,1 %
Dollarama	2,1 %	1,8 %
Sobey's (IGA)	2,1 %	1,5 %
Leon's/The Brick	2,1 %	1,5 %
Decathlon	2,4 %	1,5 %
Bell/La Source	0,5 %	1,2 %
Famous Players	1,2 %	0,9 %
Total	**26,3 %**	**19,4 %**

1 Sur la base des locataires en place au 31 mars 2021

Usages par catégorie

Catégories	% de la superficie locative du portefeuille commercial	% des produits d'exploitation du portefeuille commercial
Mode	21,0 %	19,0 %
Restaurants	8,0 %	13,0 %
Soins de santé et de beauté / Soins personnels	7,0 %	11,0 %
Magasins généraux et magasins populaires	13,0 %	9,0 %
Marchés d'alimentation / Marchés spécialisés	10,0 %	7,0 %
Meubles et accessoires d'ameublement et de décoration	8,0 %	6,0 %
Articles de sport	7,0 %	6,0 %
Mode valeur	6,0 %	5,0 %
Électronique	2,0 %	5,0 %
Locaux pour bureaux et cliniques médicales	5,0 %	4,0 %
Divertissement	6,0 %	4,0 %
Institutions gouvernementales et para-gouvernementales	2,0 %	3,0 %
Autres	5,0 %	8,0 %
Total	**100,0 %**	**100,0 %**

1 Sur la base des locataires en place au 31 mars 2021

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

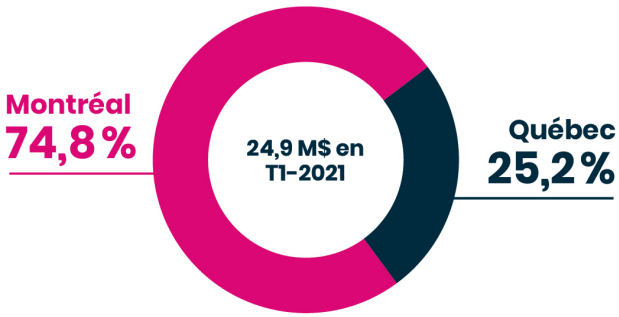
Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2021, tous les immeubles (sauf Place Alexis-Nihon et Place de la Cité) ont enregistré une baisse liée à la COVID-19 de 28 % de l'achalandage par rapport à 2020 et une baisse de 19 % du chiffre d'affaires. Place Alexis-Nihon et Place de la Cité, qui sont situés en zone urbaine, la baisse de l'achalandage a atteint 61 % et la baisse des ventes a atteint 35 %. La baisse de la fréquentation et des ventes s'explique principalement par le confinement en raison de la COVID-19 (les commerces non essentiels ont été fermés entre le 24 décembre 2020 et le 8 février 2021 dans toutes les régions de la province de Québec).

Faits saillants – Industriel et polyvalent

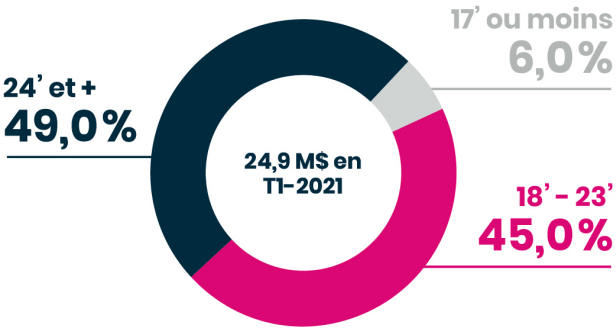
Trimestre terminé le 31 mars 2021

Perception des loyers	**95,7 %**
Augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1,2]	**6,8 %**
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**11,4 %**
Taux d'occupation commis	**96,8 %**
Taux d'occupation physique	**95,5 %**

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique[3]



Hauteur libre % de superficie locative du portefeuille



[1] Se référer à la section "Mesures financières non définies par les IFRS".
[2] Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.
[3] Répartition en fonction du trimestre terminé le 31 mars 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels - Industriel et polyvalent

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [2]	2020	
	$	$	Δ %
Performance financière			
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**41 587**	41 318	0,7
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**25 394**	23 698	7,2
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**24 883**	23 304	6,8
Bénéfice net	**20 895**	19 092	9,4
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**21 093**	19 291	9,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**18 234**	17 217	5,9
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar[1]	**1 938 388**	1 798 809	7,8
Financement			
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar [1]	**512 643**	524 489	
Immeubles productifs de revenus non grevés	**638 536**	633 710	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus [1,3]	**26,4 %**	29,2 %	
Information opérationnelle			
Nombre d'immeubles de placement	**190**	191	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	**15 252**	15 351	
Taux d'occupation commis	**96,8 %**	97,0 %	
Taux d'occupation physique	**95,5 %**	95,9 %	
Taux de rétention	**43,1 %**	79,7 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**11,4 %**	27,8 %	
Activités de développement			
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [1]	**28 276**	—	

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
3 Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar.

COVID-19 – Analyse des impacts et risques – Portefeuille industriel et polyvalent

Analyse de la situation de l'exploitation :

L'immobilier industriel continue d'offrir un très bon rendement dans le contexte de la COVID-19, conformément aux indicateurs de base résilients du marché industriel. Nous prévoyons que la demande continuera d'augmenter, principalement sous l'effet des progrès du commerce électronique, de la relocalisation des activités de fabrication, de l'augmentation des niveaux de stocks, de la croissance des fournisseurs de logistique de tierce partie et de logistique du dernier kilomètre, de la croissance du stockage des aliments et de l'accélération des investissements dans les sciences de la vie au cours des années à venir.

Une livraison rapide et peu coûteuse reste la priorité des clients du commerce électronique quand ils achètent en ligne. En conséquence, les entrepôts situés beaucoup plus près des centres urbains, participant à une approche communément appelée logistique du dernier kilomètre, sont très recherchés, et nous nous attendons à un environnement très concurrentiel pour ce type d'actifs, car la livraison en 24 heures est en train de devenir la norme. Le portefeuille industriel de Cominar à Montréal est situé dans trois grands noyaux (rive sud, St-Laurent-Lachine-Dorval, Laval), et sa position est extrêmement bonne pour profiter de ces occasions qui offrent les loyers les plus élevés, car des installations bien situées au dernier kilomètre permettent de réduire les coûts opérationnels et donnent accès à une main-d'œuvre de proximité.

En outre, la pénurie de terrains pour l'aménagement d'immeubles industriels a fait atteindre de nouveaux records au prix de ces terrains. S'ajoutant aux conditions d'aménagement urbain de plus en plus strictes, les coûts de construction plus élevés continuent d'exercer une pression sur les loyers nets des nouveaux immeubles, qui atteignent les deux chiffres. Cette situation offre une marge de manœuvre supplémentaire pour augmenter les loyers des immeubles actuels. Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles industriels au Québec, et 47 % de ses baux expirent dans les trois prochaines années, ce qui place le FPI dans une position souhaitable pour créer de la valeur par des augmentations de loyer soutenues.

Le secteur industriel demeure notre secteur d'activité le moins touché par la pandémie de COVID-19.

Dans nos deux régions principales, la demande est restée forte, l'adoption du commerce électronique et le besoin de locaux de distribution situés près des bassins de consommateurs continuent d'alimenter la demande pour nos actifs industriels. Il y a une réelle pénurie de locaux de qualité sur les marchés. Le marché de Montréal ne cesse de battre de nouveaux records et a atteint, pour

une première fois, un taux de disponibilité inférieur à 2,0 %, les loyers affichant une forte hausse. Au cours du premier trimestre de 2021, la croissance des loyers nets moyens des renouvellements atteignait 11,4 %, et elle se situa à 18,3 % pour les renouvellements en 2021.

Notre taux de perception pour le premier trimestre de 2021 est actuellement de 95,7 %, inférieur à celui du dernier trimestre de 2020 (98,8 %), mais en évolution comparable à celui-ci, preuve de la résilience de notre portefeuille et de la contribution des programmes d'aide gouvernementale pour les petits locataires dans la partie polyvalente de notre portefeuille. Nous nous attendons à ce que le taux de perception augmente au cours des prochains mois. Les faillites subies par nos clients qui ont été incapables de surmonter la pandémie ont aussi créer des occasions pour solidifier le portefeuille par des locataires plus résilients et des taux de location plus élevés en raison de l'augmentation de la demande.

Analyse des mesures d'intervention :

Dans le contexte d'une forte demande, nous profitons de chaque occasion pour maximiser les loyers, pour consolider notre bassin de locataires et pour planifier stratégiquement le cycle de vie de nos actifs. Par exemple, nous réduisons actuellement notre exposition aux secteurs du divertissement et de la mise en forme et nous augmentons notre exposition au secteur de la distribution et de la logistique.

En réponse à l'augmentation importante des coûts de construction, nous procédons à un examen attentif de l'ensemble des dépenses en immobilisations afin d'investir de façon stratégique. Nos équipes de l'exploitation continuent de faire l'impossible pour gérer les frais d'exploitation de façon optimale, tout en veillant à la mise en place des mesures sanitaires nécessaires pour assurer un accès sécuritaire à nos immeubles.

En parallèle, nous avons grandement renforcé notre procédé de perception et nous suivons étroitement les affaires et la situation financière de nos locataires. Lorsque nous le jugeons pertinent, nous les dirigeons vers les ressources appropriées des programmes d'aide gouvernementale.

Perception des loyers et pertes de crédit attendues - Industriel et polyvalent

Le tableau suivant présente les comptes clients nets - industriel et polyvalent au 31 mars 2021 et au 31 décembre 2020 :

Comptes clients - Industriel et polyvalent	31 mars 2021	31 décembre 2020
	$	$
Comptes clients	**4 633**	6 357
Provision pour pertes de crédit attendues	**(1 761)**	(2 859)
Total des comptes clients net	**2 872**	3 498

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues aux 31 mars 2021 et 2020:

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
	$	$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	628	236
Pertes de crédit attendues - renversement de la provision du trimestre précédent	(557)	—
Total des pertes de crédit attendues	71	236
Pourcentage des revenus d'exploitation	0,2 %	0,1 %

La perte de crédit attendue pour le premier trimestre 2021 a bénéficié d'un renversement partiel de 0,6 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre.

Résultats d'exploitation - Industriel et polyvalent

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminés les 31 mars 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**41 587**	41 318	0,7
Charges d'exploitation	**(16 193)**	(17 620)	(8,1)
Bénéfice d'exploitation net	**25 394**	23 698	7,2
Charges financières	**(4 121)**	(4 199)	(1,9)
Frais d'administration du Fonds	**(378)**	(407)	(7,1)
Bénéfice net et résultat global	**20 895**	19 092	9,4

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »..

Le bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2021 affiche une hausse de 7,2 % % par rapport à la période comparable de 2020, en dépit de l'impact financier de la COVID-19. Les produits d'exploitation ont augmenté surtout en raison d'une hausse de 0,9 million de dollars liée à la croissance de 13,3 % des loyers nets moyens des baux renouvelés au cours des 12 derniers mois et en raison des loyers plus élevés sur les nouveaux baux, facteurs qui ont été contrebalancés par une baisse de 0,8 million de dollars des produits tirés des impôts fonciers à recevoir, à la suite d'une diminution de 1,0 million de dollars des charges foncières.

Nous estimons que nous sommes dans une excellente position pour maintenir la croissance de bénéfice d'exploitation du portefeuille comparable de nos immeubles industriels et polyvalents par des augmentations de loyer au cours des prochains trimestres, étant donné que 31 % du portefeuille expire en 2021 et 2022, avec un loyer moyen considérablement inférieur au marché

Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable industriel et polyvalent

Cominar analyse ses résultats d'exploitation en tenant compte de 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 bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable exclut les produits locatifs découlant de la comptabilisation linéaire des baux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable industriel et polyvalent

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**40 927**	40 669	0,6
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**(16 044)**	(17 365)	(7,6)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**24 883**	23 304	6,8

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »...
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Trimestres terminés les 31 mars	2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %
Marché géographique			
Montréal	**18 620**	17 079	9,0
Québec	**6 263**	6 225	0,6
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**24 883**	23 304	6,8

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »...
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Bien que le taux d'occupation physique moyen soit resté stable à Montréal, à 95,9 %, au premier trimestre de 2021 comparativement à celui de 96,0 % au trimestre correspondant de 2020, la croissance de 9 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable à Montréal est surtout liée au déploiement d'importantes mesures d'optimisation des dépenses et aux hausses de loyers importantes au cours des deux dernières années. Les loyers augmentent à un rythme rapide dans le marché du Grand Montréal, la pénurie de locaux disponibles ayant fracassé un nouveau record, le taux d'inoccupation étant inférieur à 2,0 % dans la région du Grand Montréal. Des 1,7 million de pieds carrés de baux arrivant à échéance en 2021, 0,8 million ont déjà été renouvelés selon une hausse moyenne du loyer de 20,9 %.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille industriel et polyvalent de Québec a connu une augmentation de 0,6 % au premier trimestre de 2021, le taux d'occupation physique moyen ayant légèrement diminué, passant de 95,7 % au premier trimestre de 2020 à 95,1 % au premier trimestre de 2021. Le portefeuille de la Ville de Québec a affiché une occupation quasi-complète pendant plus de deux ans, et nous nous attendons dans le cadre de notre stratégie à des fluctuations à court terme de la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, à mesure que nous provoquons des changements de locataires afin de saisir les meilleures occasions sur le marché en ce qui concerne les hausses de loyers nets et la croissance à long terme du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. La croissance des taux de location des baux renouvelés été supérieure à 11 % au premier trimestre de 2021.

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
Marché géographique		
Montréal	**74,8 %**	73,3 %
Québec	**25,2 %**	26,7 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [1]	**100,0 %**	100,0 %

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

Locataires uniques et locataires multiples en fonction des pieds carrés

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

Portefeuille industriel et polyvalent

	31 mars 2021		31 décembre 2020	
Industriel et polyvalent	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Marché géographique				
Montréal	**126**	**11 811 000**	126	11 811 000
Québec	**64**	**3 441 000**	64	3 441 000
Total du portefeuille industriel et polyvalent	**190**	**15 252 000**	190	15 252 000

Investissements dans les propriétés du portefeuille industriel et polyvalent

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**1 106**	**2 081**	(46,9)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**544**	217	150,7
Améliorations locatives	**2 254**	2 430	(7,2)
Frais relatifs à la location	**1 030**	544	89,3
Coûts en capital — Propriétés en développement	**3**	35	(91,4)
Total des dépenses en capital (incluant intérêts capitalisés)	**4 937**	5 307	(7,0)
Total des dépenses en capital (excluant intérêts capitalisés)	**4 937**	5 307	(7,0)

Occasions pour le portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents

Nous progressons dans le développement de deux sites industriels importants.

Le projet de développement sur Curé-Labelle consiste en un terrain de 1,7 million de pieds carrés stratégiquement situé au cœur de Laval. C'est un emplacement idéal dans la grande région de Montréal, offrant un accès rapide aux principaux axes routiers de la région. Les phases 1 et 2, comme prévu, comprennent deux immeubles ultramodernes de 200 000 pieds carrés chacun. Le projet a obtenu le permis de la Ville pour le premier immeuble et il a fait l'objet d'un appel d'offres auprès d'entrepreneurs généraux, tandis que la commercialisation du projet et la prélocation sont en cours. La construction devrait commencer au cours du deuxième trimestre de 2021, et la livraison est attendue pour la fin du premier trimestre de 2022. Cominar a retenu les services de CBRE pour la location de la phase 1, et nous sommes déjà en discussion avec des locataires potentiels.

Nous menons également une analyse approfondie afin de cibler des possibilités stratégiques de regroupement des terrains, de réaménagement des immeubles et de densification au sein de notre portefeuille industriel et polyvalent, afin de saisir les meilleures occasions de loyer élevé du dernier kilomètre. Plusieurs sites ont été ciblés comme offrant des possibilités de réaménagement et de densification, pour un potentiel de 530 000 pieds carrés de surface brute supplémentaire à louer. Nous étudions également des possibilités de levage de toiture et de transformation de locaux d'entreposage libre-service dans des immeubles de zones urbaines denses pour l'ensemble de notre portefeuille. Notre stratégie de location a évolué pour nous permettre de créer des conjonctures favorables à différents moments au cours des prochaines années afin de réaménager ces sites, ce qui se traduit par un certain nombre de possibilités qui seront soigneusement planifiées et commercialisées.

Opérations immobilières - Industriel et polyvalent

Taux d'occupation

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

	Commis		Physique	
Industriel et polyvalent	31 mars 2021	31 déc. 2020	31 mars 2021	31 déc. 2020
Marché géographique				
Montréal	**96,8 %**	96,6 %	**95,3 %**	95,2 %
Québec	**96,6 %**	96,9 %	**95,8 %**	95,7 %
Total du portefeuille global et du portefeuille comparable - industriel et polyvalent	**96,8 %**	96,7 %	**95,5 %**	95,3 %

Les taux d'occupation physique et les taux d'occupation commis sont demeurés très stables dans les deux marchés. Toutefois, une variation se cache derrière ces chiffres, notamment 268 000 pieds carrés de nouveaux baux selon un loyer net moyen de 7,27 $ par pied carré, et 209 000 pieds carrés de départs à 6,64 $ par pied carré.

Garder les taux d'occupation à ces niveaux optimaux est le résultat direct de notre stratégie alors que nous nous efforçons d'augmenter les loyers et de provoquer une rotation des locations pour réaliser une augmentation des loyers avec de nouvelles locations. Nous nous attendons à ce que ce mouvement se poursuive au cours des prochains trimestres, car nous saisissons les meilleures occasions de conversion de loyer dans un marché locatif très favorable. À l'heure actuelle, nous considérons les taux d'occupation et la rotation des locataires comme étant à leur niveau optimal pour nous permettre de saisir les occasions du marché tout en générant des flux de trésorerie croissants.

Activités de location - Industriel et polyvalent

Baux venant à échéance en 2021	
Nombre de clients	182
Superficie locative (pieds carrés)	2 126 000
Baux renouvelés	
Nombre de clients	50
Superficie locative (pieds carrés)	916 000
Taux de rétention	**43,1 %**
Nouveaux baux	
Nombre de clients	46
Superficie locative (pieds carrés)	635 000
Départs non prévus	
Nombre de clients	12
Superficie locative (pieds carrés)	68 000

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2021, 0,9 millions de pieds carrés ou 43,1 % des superficies locatives du portefeuille industriel et polyvalent venues à échéance en 2021 ont 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. Au 31 mars 2021 73 % des superficies venants à échéances en 2021 avait été couvertes par des nouveaux baux et des renouvellements. Notre objectif principal pour le portefeuille industriel reste la croissance locative et la création de valeur.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Industriel et polyvalent	Trimestre terminé le 31 mars 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	renouvelée (pieds carrés)	Croissance	renouvelée (pieds carrés)	Croissance	renouvelée (pieds carrés)	Croissance
Marché géographique						
Montréal	**402 000**	**11,5 %**	**769 000**	**20,9 %**	**1 836 000**	**20,3 %**
Québec	**38 000**	**11,1 %**	**147 000**	**7,3 %**	**450 000**	**10,6 %**
Portefeuille industriel et polyvalent total	**440 000**	**11,4 %**	**916 000**	**18,3 %**	**2 286 000**	**18,0 %**

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.

Baux venant à échéance - portefeuille industriel et polyvalent

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	2 581 126	2 370 051	1 718 022	1 858 118	1 279 827
% du portefeuille industriel et polyvalent	16,9 %	15,5 %	11,3 %	12,2 %	8,4 %

Un total de 7,1 millions de pieds carrés arrivera à échéance au cours des trois prochaines années. Environ 75 % de ces baux qui arrivent à échéance sont situées dans la région du Grand Montréal et affichent un loyer en place de 6,37 $ le pied carré, que nous estimons être considérablement sous le marché à ce jour. Alors que les loyers du marché augmentent à un rythme soutenu de 15 à 20 % par année, la hausse des loyers, particulièrement dans la région de Montréal, représente une précieuse opportunité de création de valeur. Capturer le potentiel de loyer à la hausse, même au détriment des fluctuations à court terme du bénéfice d'exploitation net de l'industriel et polyvalent, reste un pilier important de notre plan stratégique industriel.

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille industriel et polyvalent au 31 mars 2021

	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	7,6	16 760	7,30

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 900 locataires occupant chacun une superficie moyenne d'approximativement 16 760 pieds carrés. Les trois principaux clients, Infra MTL inc., LDC Logistics Development corp. et Société québécoise des infrastructures, représentent respectivement environ 9,4 %, 2,2 % et 1,8 % 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 13,0 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales.

10 principaux clients du portefeuille industriel et polyvalent

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

10 principaux clients industriel et polyvalent	% de la superficie locative du portefeuille industriel et polyvalent[2]	% des produits d'exploitation du portefeuille industriel et polyvalent[2]
Infra MTL inc. [1]	6,9 %	9,4 %
LDC Logistics Development corp	3,6 %	2,2 %
Société québécoise des infrastructures	1,3 %	1,8 %
Groupe immobilier Desjardins	0,9 %	1,6 %
Wolseley Canada	1,4 %	1,3 %
Groupe Colabor	1,5 %	1,2 %
Entreposage et manutention GTI inc.	1,2 %	1,2 %
Nortek Air Solutions Québec	1,4 %	1,1 %
Englobe Corp	0,5 %	1,0 %
115161 Canada inc	1,0 %	1,0 %
Total	**19,7 %**	**21,8 %**

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.
2 Sur la base des locataires en place au 31 décembre 2020

Domaine d'activité	% de la superficie locative du portefeuille industriel et polyvalent[1]	% des produits d'exploitation du portefeuille industriel et polyvalent[1]
Distribution	29,5 %	28,4 %
Logistique et transport	19,7 %	14,5 %
Administration publique	9,8 %	13,0 %
Distribution agro-alimentaire	7,3 %	6,3 %
Distribution de biens de détail	8,3 %	6,8 %
Génie-conseil	3,3 %	6,9 %
Manufacturier	3,3 %	4,3 %
Industrie lourde	3,7 %	3,4 %
Finance, immobilier et services bancaires	2,3 %	3,2 %
Autre	12,8 %	13,2 %
Total	**100,0 %**	**100,0 %**

1 Sur la base des locataires en place au 31 mars 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels - Siège social

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	
	$	$	Δ %
Performance financière			
Charge financière	**(14 338)**	(19 872)	(27,8)
Frais d'administration du fonds	**(3 695)**	(2 158)	71,2
Bénéfice net (perte nette)	**(18 033)**	(22 028)	(18,1)
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**(17 985)**	(21 892)	(17,8)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**(17 205)**	(21 941)	(21,6)
Financement [3]			
Facilité de crédit non garantie	**39 018**	—	
Facilité de crédit garantie	**291 000**	178 200	
Débentures	**1 070 891**	1 321 208	

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »..
3 Se reporter à la rubrique « Liquidités et sources de financement ».

Dépenses du siège social

Les dépenses du siège social comprennent la charge financière liée aux débentures non garanties et les facilités de crédit et les frais d'administration du fonds non affectés aux propriétés.

Charges financières

La diminution de la charge financière liée au siège social au cours du premier trimestre de 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020, est principalement attribuable à la baisse des intérêts sur les débentures liées au rachat net de 250,0 millions de dollars de débentures depuis mai 2020, à un contexte de faibles taux d'intérêt et à des pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance, au premier trimestre de 2020, ces facteurs étant en partie contrebalancés par une augmentation des emprunts bancaires liée à la facilité de crédit garantie de 120,0 millions de dollars.

Frais d'administration du fonds

Au cours du premier trimestre de 2021, les frais d'administration du Fonds se rapportant au siège social ont augmenté par rapport au trimestre correspondant de 2020 en raison des honoraires de consultation de 1,4 millions sur les alternatives stratégiques. Compte non tenu des frais de consultation sur les initiatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont été stables par rapport au trimestre correspondant de 2020.

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.

	Trimestre terminé le 31 mars 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Parts	Parts
Parts émises et en circulation au début de la période	**182 451 026**	182 111 365
Exercices d'options, conversion des parts incessibles et parts différées	**—**	339 661
Parts émises et en circulation à la fin de la période	**182 451 026**	182 451 026

Information supplémentaire	4 mai 2021
Parts émises et en circulation	182 451 026
Option d'achat de parts en cours	3 279 550
Parts incessibles, parts différées et parts à la performance	865 807

Plan incitatif à long terme

				Options d'achat de parts	
Pour le trimestre terminé le 31 mars 2021	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré $
Solde au début de la période	479 798	369 024	1 359	3 385 150	14,16
Octroyées	—	4 159	—	—	—
Renoncées	—	—	—	(77 400)	14,05
Distributions accumulées	3 106	2 335	8	—	—
Solde à la fin de la période	**482 904**	**375 518**	**1 367**	**3 307 750**	**14,16**
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	**—**	**282 168**	**1 367**	**3 307 750**	**14,16**

Au 31 mars 2021, 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 premier trimestre terminé le 31 mars 2021 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 audités au 31 décembre 2020. 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 jugements et des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif montrés dans les états financiers. Ces 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 2020. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours du trimestre terminé le 31 mars 2021.

- ***Estimations et jugements comptables critiques liés à la 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.

- ***Immeubles de placement***
  Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que le taux d'actualisation global à la réversion, et la méthode de la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui repose sur le bénéfice d'exploitation net stabilisé et les taux de capitalisation globaux. 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 intermédiaires consolidés résumés.

- ***Provision pour pertes de crédit attendues***
  La provision de Cominar pour pertes de crédit attendues au 31 mars 2021 inclut des estimations pour tenir compte de l'incertitude de la recouvrabilité des loyers auprès de locataires et de l'incertitude de la recouvrabilité de toutes les autres créances.

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 2020 ainsi qu'à notre notice annuelle pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020.

États financiers intermédiaires consolidés résumés

Fonds de placement immobilier Cominar

Trimestre terminé le 31 mars 2021
Non audités

Bilans consolidés

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 mars 2021 $	31 décembre 2020 $
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	**6 101 695**	6 077 025
Immeubles en développement	5	**55 385**	26 315
Terrains détenus pour développement futur	5	**61 025**	87 910
		6 218 105	6 191 250
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	**—**	20 990
Participation dans des coentreprises	7	**97 816**	97 497
Débiteurs	8	**50 193**	51 816
Frais payés d'avance et autres actifs		**2 735**	19 132
Trésorerie et équivalents de trésorerie		**20 410**	13 594
Total de l'actif		**6 389 259**	6 394 279
Passif			
Emprunts hypothécaires		**2 090 737**	2 105 906
Débentures		**1 070 891**	1 070 491
Emprunt bancaires	9	**330 018**	366 958
Créditeurs et charges à payer		**133 308**	126 443
Distributions payables aux porteurs de parts		**5 474**	—
Total du passif		**3 630 428**	3 669 798
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		**2 758 831**	2 724 481
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		**6 389 259**	6 394 279

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les trimestres terminés les 31 mars
[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 2021		3 233 486	1 783 589	(2 300 990)	8 396	2 724 481
Bénéfice net et résultat global		—	50 264	—	—	50 264
Distributions aux porteurs de parts	10	—	—	(16 421)	—	(16 421)
Plan incitatif à long terme		—	13	—	494	507
Solde au 31 mars 2021		**3 233 486**	**1 833 866**	**(2 317 411)**	**8 890**	**2 758 831**

	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
Bénéfice net et résultat global		—	44 974	—	—	44 974
Distributions aux porteurs de parts	10	—	—	(32 827)	—	(32 827)
Émissions de parts		4 474	—	—	(870)	3 604
Plan incitatif à long terme		—	122	—	695	817
Solde au 31 mars 2020		3 233 377	2 157 679	(2 229 837)	6 150	3 167 369

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés du résultat global

Pour les trimestres terminés les 31 mars
[non audités, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

	Note	2021 $	2020 $
Produits d'exploitation			
Revenus tirés des immeubles de placement	11	**169 721**	173 885
Charges d'exploitation			
Frais d'exploitation		**(40 465)**	(43 094)
Impôts fonciers et services		**(38 244)**	(40 798)
Frais de gestion immobilière		**(4 541)**	(4 268)
		(83 250)	(88 160)
Bénéfice d'exploitation net		**86 471**	85 725
Charge financière	13	**(31 820)**	(39 252)
Frais d'administration du Fonds	14	**(5 543)**	(4 144)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	**(65)**	1 208
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	**1 365**	1 583
Frais de transaction		**(144)**	(146)
Bénéfice net et résultat global		**50 264**	44 974
Bénéfice net de base par part	15	**0,28**	0,25
Bénéfice net dilué par part	15	**0,27**	0,25

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

Pour les trimestres terminés les 31 mars
[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	2021 $	2020 $
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		**50 264**	44 974
Ajustements pour:			
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	7	**(315)**	(1 096)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	**65**	(1 208)
Amortissements		**1 636**	1 395
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		**507**	817
Comptabilisation linéaire des baux	4, 6	**(140)**	(464)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	16	**26 938**	(27 975)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		**78 955**	16 443
Activités d'investissement			
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	4, 16	**(27 884)**	(25 456)
Investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5, 16	**(3 542)**	(4 857)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3, 6	**20 990**	2 705
Contribution au capital d'une coentreprise	7	**(4)**	—
Variation des autres actifs		**(55)**	(69)
Flux de trésorerie affectés aux des activités d'investissement		**(10 495)**	(27 677)
Activités de financement			
Distributions en espèces aux porteurs de parts	10	**(10 947)**	(21 881)
Emprunts bancaires		**(36 940)**	(1 800)
Produit net des emprunts hypothécaires		**—**	100 722
Produit net de l'émission de part		**—**	3 604
Remboursement d'emprunts hypothécaires		**—**	(86 242)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires		**(13 757)**	(12 168)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		**(61 644)**	(17 765)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**6 816**	(28 999)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		**13 594**	152 634
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		**20 410**	123 635
Autres informations			
Intérêts payés		**22 116**	27 875
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	**1 050**	487

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres terminés le 31 mars 2021 et 2020
[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 31 mars 2021, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 310 immeubles de qualité qui couvraient au total 35,7 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 4 mai 2021.

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. 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 2020.

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 jugements et des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif présentés dans les états financiers. Ces 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 résultats réels qui pourraient différer considérablement des estimations, hypothèses et jugements sont décrits ci-dessous :

- ***Estimations et jugements comptables critiques liés à la 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.

- ***Immeubles de placement***
  Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que les taux de capitalisation finaux, et la méthode de la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui repose sur le bénéfice d'exploitation net stabilisé et les taux de capitalisation globaux. 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 intermédiaires consolidés résumés.

- ***Provision pour pertes de crédit attendues***
  La provision de Cominar pour pertes de crédit attendues au 31 mars 2021 inclut des estimations pour tenir compte de l'incertitude de la recouvrabilité des loyers auprès de locataires et de l'incertitude de la recouvrabilité de toutes les autres créances.

3) Dispositions

Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente ($)
15 février 2021	Bureau	1	Montréal	3 000
10 mars 2021	Commercial	2	Québec	16 300
30 mars 2021	Commercial	1	Québec	1 690
		4		**20 990**

4) Immeubles productifs de revenu

	Note	Trimestre terminé le 31 mars 2021 $	Exercice terminé le 31 décembre 2020 $
Solde au début de la période		**6 077 025**	6 412 739
Ajustement à la juste valeur		**—**	(456 189)
Coût en capital		**22 844**	119 196
Transfert net aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	**—**	(36 160)
Transfert des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	**—**	30 800
Variation des coûts directs initiaux		**1 686**	8 124
Comptabilisation linéaire des baux		**140**	(1 485)
Solde à la fin de la période		**6 101 695**	6 077 025

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers intermédiaires consolidés résumés. Les justes valeurs sont établies d'après des évaluations effectuées à l'interne et par des évaluateurs immobiliers indépendants, ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement lorsque applicable. Les évaluations externes ont été effectuées par des firmes nationales indépendantes ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, et une expérience récente quant à la situation géographique et à la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet des évaluations.

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2021, Cominar a revu la juste valeur de son portefeuille immobilier et a établi qu'aucun ajustement n'était nécessaire pour présenter la valeur comptable des immeubles de placement en fonction de la juste valeur.

5) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

	Note	Trimestre terminé le 31 mars 2021 $	Exercice terminé le 31 décembre 2020 $
Solde au début de la période		**114 225**	141 978
Ajustement à la juste valeur		**—**	(10 786)
Coûts en capital		**662**	17 640
Disposition d'une partie d'un terrain			50
Transfert net aux immeubles productifs de revenu	4	**—**	(30 800)
Contribution à une coentreprise	7	**—**	(11 138)
Intérêts capitalisés		**1 252**	7 153
Variation des coûts directs initiaux		**271**	128
Solde à la fin de la période		**116 410**	114 225
Répartition:			
Immeubles en développement		**55 385**	26 315
Terrains détenus pour développement futur		**61 025**	87 910

6) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

		Trimestre terminé le 31 mars 2021				Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Note	Immeubles de bureaux $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Total $	Total $
Immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Solde au début de la période		**3 000**	**17 990**	**—**	**20 990**	11 730
Transferts des immeubles productifs de revenu	4	**—**	**—**	**—**	**—**	36 160
Coûts capitalisés [1]		**(55)**	**120**	**—**	**65**	93
Ajustement à la juste valeur		**55**	**(120)**	**—**	**(65)**	(2 788)
Dispositions	3	**(3 000)**	**(17 990)**	**—**	**(20 990)**	(24 205)
Solde à la fin de la période		**—**	**—**	**—**	**—**	20 990

1 Inclut 0 $ ((50) $ en 2020) de comptabilisation linéaire des baux.

7) Coentreprises

Aux 31 mars			2021	2020
Coentreprises	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec, Québec	**75 %**	75 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Québec	**75 %**	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec, Québec	**50 %**	50 %
Société en commandite Terrains Centropolis	Centropolis	Laval, Québec	**50 %**	N/A

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 :

	Trimestre terminé le 31 mars 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	$	$
Participations dans des coentreprises au début de la période	**97 497**	97 456
Contribution au capital des coentreprises	**4**	5 586
Quote-part du bénéfice net (perte nette) et résultat global des coentreprises	**1 365**	(5 058)
Liquidités distribuées par une coentreprise	**(1 050)**	(487)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	**97 816**	97 497

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	31 mars 2021	31 décembre 2020	31 mars 2021	31 décembre 2020
	$	$	$	$
Immeubles productifs de revenus	**227 374**	227 270	**161 957**	161 885
Immeubles en développement	**21 837**	21 699	**10 919**	10 850
Terrains détenus pour développement futur	**10 770**	10 705	**8 077**	8 029
Autres actifs	**5 884**	4 289	**2 757**	2 808
Emprunt hypothécaires	**(115 611)**	(116 593)	**(79 817)**	(80 499)
Emprunts bancaires [1]	**(8 200)**	(8 200)	**(4 100)**	(4 100)
Autres passifs	**(3 341)**	(2 346)	**(1 977)**	(1 476)
Actif net des coentreprises	**138 713**	136 824	**97 816**	97 497

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**5 702**	6 338	**4 035**	4 402
Charges d'exploitation	**(2 456)**	(2 649)	**(1 721)**	(1 846)
Bénéfice d'exploitation net	**3 246**	3 689	**2 314**	2 556
Charge financière	**(1 325)**	(1 389)	**(923)**	(969)
Frais d'administration	**(45)**	(8)	**(26)**	(4)
Bénéfice net	**1 876**	2 292	**1 365**	1 583

8) Débiteurs

	Note	31 mars 2021 $	31 décembre 2020 $
Comptes clients		**37 128**	40 516
Provision pour pertes de crédit attendues	12	**(11 179)**	(13 635)
		25 949	26 881
Débiteurs portant intérêt		**529**	575
Subvention salariale d'urgence du Canada		**938**	4 758
Autres débiteurs et revenus à recevoir		**22 777**	19 602
Total		**50 193**	51 816

9) Emprunts bancaires

Au 31 mars 2021, 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 31 mars 2021. Au 31 mars 2021, les emprunts bancaires totalisaient 39 018 $ et les liquidités disponibles représentaient 360 982 $.

Au 31 mars 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie de 171 000 $ 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 31 mars 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 289 581 $. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2021. Au 31 mars 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

Au 31 mars 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit garantie 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 31 mars 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 202 442 $. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2021. Au 31 mars 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

10) Parts émises et en circulation

	Trimestre terminé le 31 mars 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Parts	$	Parts	$
Parts émises et en circulation au début de la période	**182 451 026**	**3 233 486**	182 111 365	3 228 903
Exercice d'options, conversion de parts incessibles et parts différées	**–**	**–**	339 661	4 583
Parts émises et en circulation à la fin de la période	**182 451 026**	**3 233 486**	182 451 026	3 233 486

Plan incitatif à long terme

Trimestre terminé le 31 mars 2021	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	479 798	369 024	1 359	3 385 150	14,16
Octroyées	—	4 159	—	—	—
Renoncées	—	—	—	(77 400)	14,05
Distributions accumulées	3 106	2 335	8	—	—
Solde à la fin de la période	**482 904**	**375 518**	**1 367**	**3 307 750**	**14,16**
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	**—**	**282 168**	**1 367**	**3 307 750**	**14,16**

Au 31 mars 2021, 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.

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
	$	$
Distribution aux porteurs de parts	**16 421**	32 827
Distributions par part	**0,09**	0,18

11) Produits d'exploitation

Trimestre terminé le 31 mars 2021	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
	$	$	$	$
Revenus de location	59 154	56 884	38 985	155 023
Revenus de stationnement	2 282	90	17	2 389
Revenus d'autres services[1]	4 343	5 380	2 586	12 309
Total	**65 779**	**62 354**	**41 588**	**169 721**

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

Trimestre terminé le 31 mars 2020	Immeubles de bureaux $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Total des produits d'exploitation $
Revenus de location	56 884	57 205	38 581	152 670
Revenus de stationnement	5 003	116	9	5 128
Revenus d'autres services[1]	6 131	7 227	2 729	16 087
Total	68 018	64 548	41 319	173 885

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

12) Pertes de crédit attendues

Provision pour pertes de crédit attendues

	Trimestre terminé le 31 mars 2021 $	Exercice terminé le 31 décembre 2020 $
Solde au début de la période	**13 635**	6 482
Provision supplémentaire comptabilisée en charges d'exploitation	**1 429**	16 573
Comptes clients radiés au cours de la période	**(3 885)**	(9 420)
Solde à la fin de la période	**11 179**	13 635

Pertes de crédit attendues

Trimestres terminés les 31 mars	2021 $	2020 $
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	**5 286**	1 776
Pertes de crédit attendues - renversement de provision du trimestre précédent	**(3 857)**	–
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	**1 030**	–
Pertes de crédit attendues comptabilisées en charges d'exploitation	**2 459**	1 776

13) Charge financière

Trimestres terminés les 31 mars	2021 $	2020 $
Intérêts sur emprunts hypothécaires[1]	**17 504**	24 027
Intérêts sur débentures	**12 133**	14 630
Intérêts sur emprunts bancaires	**3 264**	1 540
Amortissement des coûts de financement différés et autres	**1 266**	1 025
Moins: intérêts capitalisés[2]	**(2 347)**	(1 970)
Total	**31 820**	39 252

1 Les intérêts sur emprunts hypothécaires en 2020 incluent 4 623 $ associés aux pénalités sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance.
2 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 2021 a été de 4,08 % [4,26 % en 2020].

14) Frais d'administration du Fonds

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
	$	$
Salaires et autres avantages	**2 530**	2 748
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	**507**	817
Honoraires professionnels	**602**	169
Frais liés aux sociétés ouvertes	**215**	224
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	**1 376**	–
Autres frais	**313**	186
Total	**5 543**	4 144

15) Base de calculs par part

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	**182 729 854**	182 496 260
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	**182 455**	468 803
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	**182 912 309**	182 965 063

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 3 701 549 options, parts attribuées en fonction de la performance, parts différées et parts incessibles non acquises en cours à la fin du trimestre terminé le 31 mars 2021 [4 488 582 en 2020], du fait qu'elles sont anti dilutives.

16) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Trimestres terminés les 31 mars	2021	2020
	$	$
Débiteurs	**1 623**	(10 248)
Frais payés d'avance	**13 805**	(16 016)
Créditeurs et charges à payer	**11 510**	(1 711)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	**26 938**	(27 975)
Autres informations		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	**7 620**	26 494
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	**1 872**	4 014

17) Juste valeur

Cominar utilise une hiérarchie de trois niveaux pour classifier 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 trois mois terminée le 31 mars 2021 et de l'exercice 2020.

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 débentures 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 :

		31 mars 2021		31 décembre 2020	
	Niveau	Valeur comptable $	Juste valeur $	Valeur comptable $	Juste valeur $
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles productifs de revenus	3	**6 101 695**	**6 101 695**	6 077 025	6 077 025
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3	**—**	**—**	20 990	20 990
Terrains détenus pour développement futur	3	**61 025**	**61 025**	87 910	87 910
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	**2 090 737**	**2 114 696**	2 105 906	2 128 211
Débentures	2	**1 070 891**	**1 077 900**	1 070 491	1 104 247

18) 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 intermédiaires consolidés résumés, où les placements dans des coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence.

Trimestres terminés les

31 mars 2021	Immeubles de bureau $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Quote-part Cominar $	Coentreprises $	États financiers intermédiaires consolidés résumés $
Revenus de location tirés des immeubles de placement	**69 637**	**62 532**	**41 587**	**173 756**	**(4 035)**	**169 721**
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**55**	**(120)**	**—**	**(65)**	**—**	**(65)**
Bénéfice d'exploitation net	**34 470**	**28 921**	**25 394**	**88 785**	**(2 314)**	**86 471**
Quote-part de la perte nette dans les coentreprises	**—**	**—**	**—**	**—**	**1 365**	**1 365**

31 mars 2020	$	$	$	$	$	$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	72 044	64 925	41 318	178 287	(4 402)	173 885
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	1 445	(237)	—	1 208	—	1 208
Bénéfice d'exploitation net	34 519	30 064	23 698	88 281	(2 556)	85 725
Quote-part du bénéfice dans les coentreprises	—	—	—	—	1 583	1 583

31 mars 2021	Immeubles de bureaux $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Quote-part Cominar $	Coentreprises $	États financiers intermédiaires consolidés résumés $
Immeubles productifs de revenus	**2 428 152**	**1 897 112**	**1 938 388**	**6 263 652**	**(161 957)**	**6 101 695**
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Participation dans des coentreprises	**–**	**–**	**–**	**–**	**97 816**	**97 816**

31 décembre 2020	$	$	$	$	$	$
Immeubles productifs de revenus	2 417 676	1 889 299	1 931 935	6 238 910	(161 885)	6 077 025
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 000	17 990	—	20 990	—	20 990
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	97 497	97 497

19) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 9 avril 2021, Cominar a converti la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400 000 $ qui venait à échéance en juillet 2021 en une facilité de crédit renouvelable non garantie de 250 000 $ venant à échéance en avril 2022 et une facilité de crédit renouvelable garantie de 150 000 $ venant à échéance en avril 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base pour la partie non garantie et 150 points de base pour la partie garantie, ou au taux des acceptations bancaires plus 275 points de base pour la partie non garantie et 250 points de base pour la partie garantie.

Le 15 avril 2021, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,03 $ par part.

Informations corporatives

Conseil des fiduciaires

René Tremblay *(3)(4)(5)
Administrateur de sociétés
Président du conseil d"administration

Luc Bachand (1)
Administrateur de sociétés
Président du comité d'investissement
et du Comité spécial

Christine Beaubien (1)(4)
Administratrice de sociétés

Paul D. Campbell (3)
Chef de projet, Royal York Hôtel, avec
Kingsett Capital
Président du comité des ressources humaines

Mitchell Cohen (2)(3)(5)
Chef des opérations de Westdale
Construction Co. Limited et président
et directeur général d'Urbanfund Corp.

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction de Cominar

Zachary R. George (2)(3)
Co-fondateur, gestionnaire de portefeuille
FrontFour Capital Group et directeur général chez Sundial Growers Inc.

Karen Laflamme, FCPA, FCA (1)(4)(5)
Administratrice de sociétés

Johanne M. Lépine (4)
Administratrice de sociétés
Présidente du comité des candidatures et de gouvernance

Michel Théroux, FCPA, FCA (2)
Administrateur de sociétés
Président du comité d'audit

(1) Membre du comité d'audit
(2) Membre du comité des candidatures et de gouvernance
(3) Membre du comité d'investissement
(4) Membre du comité des ressources humaines
(5) Membre du comité spécial

* Veuillez prendre note que René Tremblay est aussi membre d'office du Comité d'audit et du Comité des candidatures et de gouvernance.

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 développement

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

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

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 2020, 100 % 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

Assemblée annuel des porteurs de parts

Le 29 juin 2021
Assemblée virtuelle, en ligne seulement

Régime de réinvestissement des distributions

Cominar a suspendu temporairement le régime de réinvestissement des distributions en 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.

Cominar