Rapport annuel 2019

Fonds de placement immobilier Cominar

Année financière terminée
le 31 décembre 2019

Cominar

Table des matières

5 Message aux porteurs de parts

8 Profil d'entreprise

10 Valeurs

12 Contexte de marché

16 Bureau

18 Commercial

22 Industriel et polyvalent

25 Développement et intensification

26 Expérience employé et gestion du capital humain

30 Responsabilité sociale et environnementale

32 Gouvernance

36 Gestion environnementale

40 Engagement social

Le rapport annuel de Cominar inclut une section sur la responsabilité sociale, laquelle a été guidée en partie par les fondements du GRI (Global Reporting Initiative), un référentiel reconnu pour rendre compte de ses activités en matière de développement durable.

Page couverture : Alexis Nihon

42 Rapport de gestion
44 Portefeuille immobilier
46 Faits saillants de l'exercice 2019
48 Événements postérieurs à la date du bilan
48 Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
49 Mesures financières non définies par les IFRS
51 Faits saillants financiers et opérationnels
52 Information trimestrielle choisie
53 Information annuelle choisie
54 Aperçu général de l'entreprise
55 Nos objectifs, nos perspectives, notre stratégie
56 Aperçu de l'exercice 2019
57 Rapprochements selon la quote-part de Cominar
60 Analyse de la performance
61 Résultats d'exploitation
78 Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés
84 Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés
84 Distributions
85 Liquidités et sources de financement
91 Instruments financiers
92 Portefeuille immobilier
93 Acquisitions, investissements et dispositions
98 Opérations immobilières
101 Parts émises et en circulation
102 Contrôle et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
102 Principales conventions et estimations comptables
106 Risques et incertitudes

113 États financiers consolidés
121 Notes afférentes aux états financiers consolidés

146 Informations corporatives

147 Informations aux porteurs de parts

René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

Message aux porteurs de parts

Une année charnière pour Cominar

Si 2018 a marqué le début de la transformation de Cominar, 2019 est l'année où celle-ci a pris tout son essor et généré les résultats souhaités au niveau de notre performance financière et organisationnelle. Or, cette amélioration de nos résultats est le fruit d'une démarche structurée et délibérée, ainsi que d'un effort collectif impliquant l'ensemble de nos équipes et de nos employés.

Cominar a ainsi commencé par la transformation de son équipe de direction, au sein de laquelle de nouvelles expertises et expériences ont été ajoutées, tout en continuant de miser sur la diversité. Ce faisant, nous occupons une position de leader en matière de représentation féminine au sein de la direction parmi les sociétés cotées en Bourse à l'échelle provinciale et canadienne.

Dans la foulée des changements apportés au sein de notre équipe de direction, nous avons accueilli Bernard Poliquin, qui occupe le poste de vice-président exécutif, bureau et industriel et chef des opérations immobilières. Son arrivée nous a permis de compléter l'équipe chapeautant l'ensemble des activités financières et opérationnelles de Cominar, dont la direction est également assurée par Heather C. Kirk, vice-présidente exécutive et chef de la direction financière et Marie-Andrée Boutin, vice-présidente exécutive, commerce de détail et chef du développement. Nous avons aussi rehaussé nos compétences en technologies et en gestion de portefeuille et d'actifs dans le but de positionner la création de valeur au cœur de l'ensemble de nos activités, et nous projeter favorablement dans un futur où la technologie sera un différenciateur important pour l'industrie immobilière.

Bernard Poliquin, Vice-président exécutif, bureau et industriel et chef des opérations immobilières / **Marie-Andrée Boutin**, Vice-présidente exécutive, commerce de détail et chef du développement / **Heather C. Kirk**, Vice-présidente exécutive et chef de la direction financière / **Sylvain Cossette**, Président et chef de la direction

Planification stratégique et alignement organisationnel

En 2019, nous avons élaboré et mis en place un nouveau plan stratégique, dans lequel nous avons identifié les plus importants leviers de création de valeur, dans l'objectif de maximiser notre performance financière et d'accélérer la transformation de Cominar.

Nous avons établi un plan structuré afin d'améliorer notre croissance organique en ciblant plusieurs leviers, tant au niveau de l'augmentation des revenus que de la réduction des coûts, et nous avons suivi ce plan de façon diligente tout au long de l'année. L'implication des employés dans leurs gestes au quotidien a d'ailleurs été l'un des éléments clés ayant permis de réaliser des gains importants au chapitre de notre bénéfice d'exploitation net.

Un des piliers de notre plan étant l'amélioration de notre bilan financier, nous avons rétabli notre accès au marché obligataire, sécurisé 1,6 milliards de dollars de financement (incluant 700 millions de dollars de facilité de crédit) et remboursé 997 millions de dollars de dette, ce qui nous a permis d'accroître notre flexibilité financière. Grâce à ces initiatives, conjuguées aux gains de valeurs au sein de notre portefeuille, nous avons réduit notre taux d'endettement de 55,3 % à 51,4 %.

Soucieux de nous rapprocher de la communauté d'investisseurs et de démontrer nos efforts pour améliorer notre performance, nous avons organisé notre toute première journée des investisseurs, qui s'est tenue le 4 octobre dernier à Toronto. La presque totalité des membres de la direction y ont présenté leur plan stratégique devant près d'une centaine de membres de la communauté d'investissement, avec un niveau de transparence sans précédent. Cela nous a permis de mieux faire connaître notre plan stratégique, notre entreprise et nos ambitions, tout en générant des échanges constructifs au sujet des prochaines étapes de notre évolution.

Amélioration du rendement opérationnel

Sur l'ensemble de l'année, nos principaux indicateurs financiers sont en amélioration et notre performance est à la hausse pour nos trois catégories d'actifs. Notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable total a crû de 3,2 % par rapport à 2018, une accélération importante relativement à notre croissance de 1 % l'année précédente.

C'est notre portefeuille industriel qui a connu la plus forte croissance, soit une augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 7,2 %. Pour ce faire, nous avons saisi de façon proactive les opportunités que nous offre ce marché effervescent en assurant une croissance du loyer net moyen de 10,1 %, tout en augmentant notre taux d'occupation commis à 97,1 % (comparativement à 95 % en 2018).

Notre portefeuille bureau se porte également bien, avec une croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 4,0 % et une hausse du loyer net moyen de 4,1 %. Le développement du complexe Palladium, qui offre 100 000 pieds carrés en plein cœur du secteur technologique d'Ottawa, est entièrement loué et sera occupé par le locataire dès le mois de septembre 2020.

Malgré les défis qui se poursuivent dans le secteur du commerce de détail, notre portefeuille a renoué avec la croissance positive lors du second semestre de l'année. Notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour 2019 a connu une légère diminution de 0,5 %. Il s'agit d'une nette amélioration par rapport à 2018, où nous avons enregistré une décroissance de 3,4 %. Dans ce portefeuille, l'arrivée d'enseignes de renom nous permettra de continuer à travailler cette catégorie d'actifs importante, tout en élargissant notre offre pour ravir notre clientèle. Nous avons identifié plusieurs opportunités de développement dans notre portefeuille commercial qui nous permettront de profiter du positionnement stratégique de nos actifs près des réseaux de transport collectif dans nos trois marchés principaux de Montréal, Québec et Ottawa.

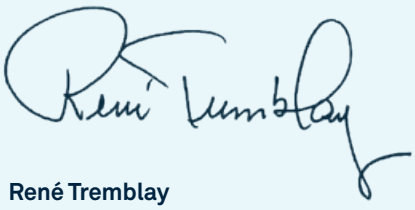
L'épanouissement de nos employés et notre impact sur la société

Nos employés sont au cœur de notre réussite et le succès de la transformation de Cominar est en grande partie attribuable à leurs efforts au quotidien et à leur engagement dans une voie commune. Nous comprenons que la santé organisationnelle passe avant tout par celle de nos équipes et c'est pourquoi nous avons adopté une philosophie d'employeur plus axée sur l'épanouissement de nos talents. Nous avons ainsi entrepris un virage important en matière de politiques et de programmes de gestion de talent, afin de favoriser une culture d'excellence et une expérience employé inspirante. Dans cette foulée, des efforts significatifs ont été déployés pour aligner les comportements souhaités avec les objectifs de notre plan stratégique. Notre premier sondage d'engagement, réalisé au début de l'année 2019, a d'ailleurs envoyé un signal clair au sujet de notre volonté d'améliorer notre dialogue avec nos employés et la transparence de nos communications. Or, on peut déjà voir l'impact positif de cette décision sur le climat et la performance organisationnelle.

Nous avons aussi réaffirmé notre volonté de jouer un rôle positif dans la société. Nous sommes conscients que nos gestes peuvent avoir un impact sur l'ensemble de nos parties prenantes et nous souhaitons contribuer à la société d'aujourd'hui, tout en favorisant l'essor des générations futures. Pour bien orienter nos actions à cet égard, nous avons créé un comité à l'échelle de l'entreprise qui se penchera sur les volets ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) afin d'établir un plan structuré sur trois ans.

Nous envisageons le futur avec optimisme et enthousiasme. Nous continuerons de mettre à profit nos compétences et notre expérience afin d'améliorer nos résultats financiers et notre bilan tout en aspirant à créer un impact positif au sein de la société. Pour ce faire, nous miserons sur une diversité de perspectives, un objectif clair et commun, et le travail collaboratif de notre équipe de direction, notre main-d'œuvre et notre conseil des fiduciaires.

Tous ces éléments nous permettront de continuer à créer de la valeur pour vous, nos porteurs de parts, et pour la société dans son ensemble.



René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

Profil d'entreprise

Créer de la valeur à long terme

Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada, et le plus grand propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux au Québec. Son portefeuille, constitué de propriétés de qualité, comprend des immeubles de bureaux, industriels et commerciaux situés dans trois grands marchés principaux, soit les régions de Montréal, Québec et Ottawa.

En 2019, l'équipe de direction de l'entreprise a déployé un nouveau plan stratégique visant à créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts à travers quatre grands piliers :

- **Accroître le bénéfice d'exploitation net**, grâce à des stratégies adaptées à chaque type de propriété et à des efforts concertés sur la réduction des coûts et la croissance des revenus ;
- **Optimiser le portefeuille** en tirant profit de la solidité du marché immobilier montréalais et du portefeuille d'immeubles industriels, et en mettant en place un plan structuré pour passer de la fonction de gestionnaire d'immeubles à celle de gestionnaire d'actifs ;
- **Renforcer le bilan** en améliorant les indicateurs financiers et de crédit pour rehausser la flexibilité financière, et en créant une culture axée sur les flux de trésorerie disponibles ;
- **Transformer la façon dont les équipes travaillent** en optimisant la technologie et en favorisant une culture d'excellence grâce à un alignement organisationnel.

Penser en investisseur

Afin d'élaborer des stratégies d'optimisation et de renforcer la performance de l'entreprise, nous avons formalisé la fonction de gestion du portefeuille des actifs afin de structurer notre approche de création de valeur. Les objectifs consistent à améliorer la qualité du portefeuille de Cominar, à optimiser les méthodes de travail et à faire une veille constante des marchés immobiliers de façon à bien saisir les occasions d'affaires. Cette nouvelle équipe vient ainsi appuyer directement les différentes unités d'affaires pour accroître et stabiliser les rendements attendus, ainsi que pour créer de la valeur.

Les prochaines priorités de l'équipe viseront à cibler les opportunités dans le marché industriel, à améliorer la performance du portefeuille existant et à le préparer en vue des prochains mouvements économiques et à s'assurer d'exécuter notre plan stratégique en conformité avec nos priorités.

Transformer notre façon de travailler

Nous sommes fermement convaincus que c'est la succession de tous les petits gestes posés par chacun de nos employés et partenaires de service qui nous permettront de créer de la valeur à long terme pour nos porteurs de parts et l'ensemble de nos parties prenantes. C'est pour cette raison que la transformation de nos façons de travailler est un des piliers de notre plan stratégique.

Dans cette foulée, nous misons sur une culture d'excellence impliquant les principes suivants : ne pas faire de compromis sur le talent, établir des standards clairs pour mesurer notre performance collective et individuelle et instaurer un sentiment de responsabilisation à tous les niveaux de l'entreprise. Bien qu'il incombe à la haute direction d'établir une vision inspirante et une direction claire et commune, tous les employés peuvent contribuer à la réussite du plan stratégique grâce à leurs idées et aux gestes qu'ils posent au quotidien.

Nous avons rapidement réalisé qu'une transformation ne peut se faire sans alignement organisationnel. L'année 2019 a donc été marquée par l'arrivée de plusieurs nouveaux membres au sein de l'équipe de direction, favorisant la diversité d'expérience et de perspectives, ainsi qu'un solide engagement envers le plan stratégique. Tous les membres de la direction se sont penchés sur la structure de leurs équipes respectives, l'accroissement des tâches à haute valeur ajoutée et l'adéquation entre les talents et les besoins organisationnels. Collectivement, les services et les priorités ont été évalués afin que l'ensemble de nos activités soient orientées vers la création de valeur.

Enfin, la transformation de nos façons de travailler passe nécessairement par une optimisation de la technologie. Pour ce faire, nous avons transformé notre département de technologies de l'information pour créer une fonction structurée et centralisée de la gestion des données et des technologies. Cette nouvelle approche a pour but de gérer l'architecture d'entreprise et les systèmes technologiques en les alignant avec nos besoins d'affaires, tout en s'assurant de l'intégrité des données et de la sécurité de notre périmètre technologique. Ultimement, cette fonction se veut un contributeur important à la génération de revenus et à la création de valeur à long terme.

La culture d'excellence, l'alignement organisationnel et la stratégie technologique optimisée ont déjà eu une incidence importante sur la transformation de notre entreprise. En misant sur ces éléments, nous avons renforcé notre approche décisionnelle disciplinée et basée sur des faits dans une optique de création de valeur.

Valeurs

Dans la foulée de l'élaboration de notre plan stratégique et de l'accélération de notre transformation organisationnelle, une revue de nos valeurs organisationnelles s'est imposée. Notre souhait consistait à trouver un équilibre entre celles qui représentent l'ADN de Cominar et la richesse de son parcours historique, et de nouvelles valeurs inspirantes qui exprimeraient clairement ce que nous souhaitons devenir.

Nous avons rassemblé de nombreux leaders pour réfléchir à ces questions dans le cadre d'un atelier de travail, et les nouvelles valeurs de Cominar représentent le fruit de cette réflexion. Elles guident nos actions au quotidien et représentent notre volonté de miser sur l'excellence dans nos pratiques d'investissement.

Nous agissons en propriétaires

Nous voyons grand et nous assumons pleinement notre responsabilité de générer de la valeur et des rendements sur nos investissements.

Nous communiquons pour créer des relations

Nous créons des partenariats et évitons les silos; l'équipe passe en premier.

Nous sommes le changement

Nous faisons preuve d'une curiosité incessante et nous évoluons constamment afin d'apprendre et d'innover.

Nous façonnons l'avenir de façon proactive

Nous travaillons avec l'ambition de créer un effet wow pour nos clients.

Un contexte de marché des plus favorables

Au cours de 2019, le Québec s'est démarqué par sa forte croissance économique, parmi les meilleures au Canada. Le PIB réel de la province a connu une bonne croissance annuelle tandis que le taux de chômage figurait parmi les plus bas du pays en fin d'année, après avoir même atteint le creux historique de 4,7 % en août.

En outre, nos trois marchés principaux ont fait l'objet d'investissements substantiels qui contribueront à leur vitalité économique à long terme. Montréal, à cet égard, se démarque avec plus de 25 G$ engagés dans l'amélioration des infrastructures. Parmi ces projets, on retrouve le nouveau pont Samuel-de-Champlain, inauguré à l'été 2019, l'échangeur Turcot, dont la reconstruction devrait se terminer vers la fin de 2020, le Réseau express métropolitain (REM), qui sera mis en service progressivement à compter de 2021, et de nouveaux terminaux au Port de Montréal, aménagés pour les bateaux de croisière et les conteneurs.

La ville de Québec bénéficiera pour sa part d'investissements en infrastructures totalisant près de 5 G$, notamment pour la construction du Réseau structurant de transport en commun (tramway et trambus) entre 2022 et 2026. Enfin, à Ottawa, le train léger a été mis en service à l'automne, tandis que la phase 2 est en cours et qu'une 3e phase devrait permettre au réseau de se rendre jusqu'à Kanata.

Des marchés qui offrent de belles perspectives

Nos trois marchés principaux offrent également de belles perspectives grâce à leur positionnement avantageux sur la scène canadienne et internationale. Montréal, par exemple, se classe parmi les premières au monde pour sa concentration de chercheurs en apprentissage profond et en intelligence artificielle ainsi que pour son secteur des effets visuels et de l'animation, qui est également en première position canadienne. En outre, la métropole est au cinquième rang mondial de la production de jeux vidéo. En Amérique du Nord, elle est le deuxième pôle du domaine aérospatial, et le sixième pour les sciences de la vie et les technologies de la santé. Cette vitalité contribue à y faire augmenter le prix moyen par pied carré des terrains, qui a crû de 54 % par année depuis 2016.

Selon le magazine britannique fDi, publié par une division du Financial Times, la ville de Québec se classe au deuxième rang au Canada pour sa convivialité commerciale et son potentiel économique, et occupe la deuxième position canadienne des villes américaines du futur. En plus du secteur privé qui occupe une place importante de son économie, la forte présence gouvernementale assure une stabilité à long terme.

Le marché d'Ottawa, pour sa part, bénéficie à la fois de la stabilité offerte par la forte présence gouvernementale et du dynamisme croissant du secteur technologique.

Une effervescence qui vient confirmer la pertinence de nos choix stratégiques

Au cours des dernières années, Cominar a choisi de concentrer ses activités dans les régions de Montréal, de Québec et d'Ottawa. Or, le contexte économique de ces trois marchés est favorable, notamment grâce aux projets qui faciliteront l'accès par l'amélioration des infrastructures routières et l'ajout de réseaux de transport collectif. Grâce à l'emplacement stratégique de ses propriétés près de ces infrastructures, Cominar est particulièrement bien positionnée pour tirer profit de l'essor qui en découlera dans ces trois régions économiques, tant dans les secteurs des bureaux que commercial et industriel.

Enfin, le portefeuille industriel de Cominar représente un atout concurrentiel de taille à l'heure actuelle, puisque les espaces disponibles dans ce type de propriété se font de plus en plus rares à Montréal comme à Québec.

Axés sur un portefeuille équilibré et dominant.

1201, rue Marie-Victorin, Saint-Bruno-de-Montarville

Bureau

Grâce à notre portefeuille recentré dans les régions de Montréal, de Québec et d'Ottawa, l'exercice 2019 s'est avéré une année phare pour le secteur Bureau de Cominar.

L'ensemble de nos marchés a connu et continue de vivre une grande effervescence économique, qui contribue à alimenter notre croissance. La bonne santé financière et démographique de ces villes se reflète non seulement dans nos taux d'occupation, mais également dans la croissance de notre bénéfice d'exploitation net réalisé tout au long de l'exercice financier. Notre portefeuille d'Ottawa a d'ailleurs dégagé des résultats au-dessus des attentes, affichant une croissance considérable des loyers nets.

Des transactions qui optimisent et équilibrent notre portefeuille

L'avantage stratégique de Cominar réside dans l'envergure de notre portefeuille Bureau, qui nous permet de gérer nos risques de façon optimale. Nous sommes ainsi en mesure, dans nos trois marchés respectifs, de viser une exposition équilibrée aux divers secteurs d'activité de façon efficace, tout en ciblant proactivement les entreprises et les tendances de demain.

C'est dans cette optique que d'importantes transactions ont été réalisées en 2019, afin d'optimiser et d'équilibrer notre portefeuille. Parmi celles-ci, on retrouve :

- La location à 100 % de notre immeuble en développement à Kanata, dont Ford occupera la majeure partie pour sa division de véhicules autonomes. Cette transaction, conclue avant l'achèvement des travaux, confirme l'appétit des locataires pour des immeubles de qualité dans la région d'Ottawa et s'inscrit directement dans notre stratégie visant à cibler les industries de demain.
- La finalisation d'une entente couvrant 180 000 pi^2 avec la CSDM au 5100 Sherbrooke est, à Montréal et les discussions avancées avec Services publics et Approvisionnement Canada au 550 de la Cité, à Gatineau, viendront quant à eux, consolider notre objectif de stabilité au sein de notre portefeuille.

Le marché de Québec a également enregistré des performances enviables. Avec un taux d'occupation frôlant la pleine capacité (98,5 %) et des loyers moyens de 7 % supérieurs à ceux du marché, notre portefeuille démontre toujours sa robustesse.

Nombre total d'immeubles

80

Superficie totale des immeubles (pi²)

11,1 M

Taux d'occupation commis

92,9 %

Quatre grands axes stratégiques

Notre stratégie, en lien avec notre plan stratégique présenté lors de la journée des investisseurs à l'automne, repose sur quatre grands piliers qui dictent nos comportements d'affaires en cette ère de compétitivité accrue pour une main-d'œuvre de choix.

1 **Offre de services**
Dans un premier temps, afin d'optimiser l'occupation de nos immeubles en banlieue, nous visons à y rehausser l'offre de services de façon à offrir un produit non seulement concurrentiel, mais à l'avant-garde et répondant pleinement aux attentes des locataires.

2 **Transport collectif**
Nous visons également à créer de la valeur dans les immeubles se situant à proximité des réseaux de transport collectif actuels et futurs, puisque la grande majorité de nos propriétés, soit 74 %, se situent à moins d'un kilomètre de ces infrastructures existantes ou à venir dans les prochaines années. Grâce à un alignement stratégique de nos baux et à l'ajout de clauses de redéveloppement, nous serons en mesure de profiter pleinement des opportunités que nous offrent ces infrastructures.

3 **Industries émergentes**
Nous ciblons également proactivement de nouveaux locataires œuvrant dans les industries émergentes. Nous nous positionnons concrètement comme un allié de la stratégie de croissance de ces entreprises, notamment celles du secteur technologique, en leur offrant des solutions innovantes et flexibles afin de répondre à leurs besoins d'espaces à court, moyen et long terme.

4 **Baux gouvernementaux**
Le dernier pilier de notre stratégie Bureau repose sur l'équilibre que nous procurent les locataires gouvernementaux. En effet, nous avons pour objectif de maintenir une pondération stable de ces baux dans notre portefeuille afin de stabiliser nos flux de trésorerie. Un exemple illustrant parfaitement cette stratégie réside dans le marché de Québec, où 98 % de nos baux gouvernementaux sont renouvelés, ce qui nous permet de maintenir notre stabilité au niveau souhaité dans cette région. Dans le marché d'Ottawa/Gatineau, les édifices occupés par le gouvernement fédéral représentent 47 % de notre portefeuille.

3055, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval

Commercial

En 2019, le marché du commerce de détail a continué d'être le théâtre d'une transformation profonde, en particulier au chapitre des besoins des consommateurs et des achats en ligne. Cette évolution nous amène à orienter notre offre sur l'expérience et la commodité des services dans nos propriétés commerciales, et à saisir la multitude d'opportunités que ces changements génèrent.

Grâce à notre portefeuille constitué d'actifs dominants dans leurs marchés respectifs, dont plusieurs bénéficient d'un emplacement stratégique à proximité des futurs réseaux du REM à Montréal et du tramway/trambus à Québec, nous sommes en bonne position pour implanter différentes stratégies d'affaires visant à tirer profit de l'évolution actuelle du marché du commerce de détail. L'amélioration de l'offre alimentaire dans nos centres, le redéveloppement des espaces autrefois occupés par Sears, ainsi que les occasions d'intensification constituent de bons exemples à cet égard.

Alexis Nihon

Nombre total d'immeubles

46

Superficie totale des immeubles (pi²)

9,5 M

Taux d'occupation commis

94,1 %

- Centres régionaux **60 %**
  - Urbains **38 %**
  - Secondaires **22 %**
- Usage mixte **24 %**
- Centres communautaires **7 %**
- Centres de voisinage (strips) **4 %**
- Mégacentres **5 %**

Cette répartition est basée sur le bénéfice d'exploitation net de 2019.

Des ajouts qui dynamisent nos propriétés

L'ouverture du tout premier Lee Valley au Québec, au DUO Centre Laval, et celle du deuxième Décathlon au sein de notre portefeuille, dans l'Îlot Mendel à Québec, s'inscrivent directement dans notre désir de nous associer à des marques solides qui génèrent un fort achalandage. Dans cette foulée, plusieurs autres grandes ouvertures sont prévues en 2020, dont une succursale Éconofitness Extra de plus de 15 000 pi^2 à Alexis Nihon et l'épicerie de type grossiste Mayrand, qui occupera plus de 50 000 pi^2 au Mail Champlain.

Conscients de l'importance grandissante de l'offre alimentaire pour nos consommateurs, nous souhaitons positionner nos différents centres de manière à bien répondre à cette tendance d'avenir. Le tout nouveau concept de restauration du centre Rockland est un excellent exemple de cette volonté. En 2020, nous commencerons également des travaux en ce sens à Alexis Nihon, où l'aire de restauration sera complètement repensée.

Créer des expériences de magasinage mémorables

Au cours de la dernière année, nous avons poursuivi nos efforts afin de créer des expériences de magasinage mémorables pour la clientèle de nos centres commerciaux. Cela s'est traduit entre autres par des tournées de boutiques éphémères qui ont permis de dynamiser nos espaces vacants, ainsi que des partenariats pour animer nos propriétés, comme des concerts de musique classique avec I Musici de Montréal et des activités marketing. Dans tous les cas, les consommateurs ont été au rendez-vous et ont participé en grand nombre.

Rockland

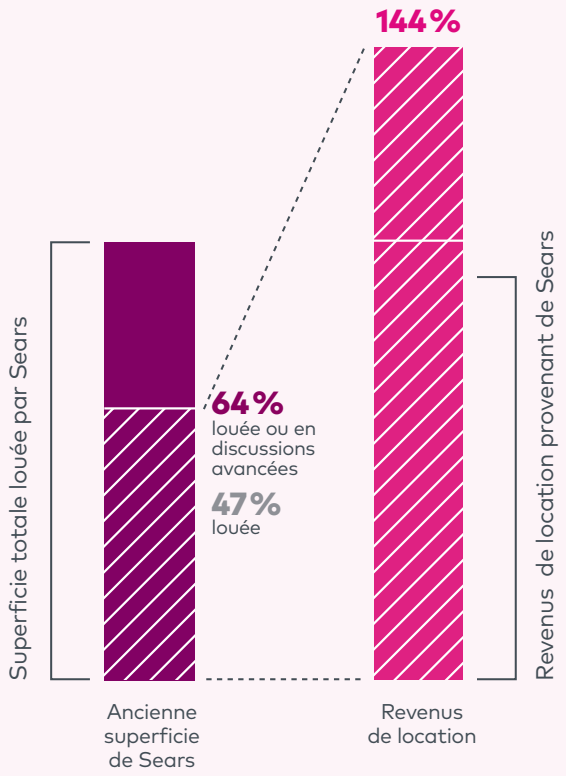
Sept grands piliers stratégiques

Notre stratégie de commerce de détail repose sur sept grands piliers qui visent à consolider nos activités et à assurer la croissance de celles-ci.

1 **Location**
Nous souhaitons orienter nos activités de location vers l'amélioration de notre offre en matière d'alimentation et de divertissement, la réduction de notre exposition au domaine de la mode et l'attraction de détaillants qui génèrent un fort achalandage dans nos centres.

2 **Redéveloppement des espaces Sears**
Nous travaillons à maximiser le potentiel de redéveloppement de nos locaux autrefois occupés par Sears. Comme l'illustre le graphique ci-après, 64 % de ces espaces ont été loués ou en discussions avancées, et généreront des revenus de location 144 % plus élevés qu'auparavant.

Espaces loués et discussions avancées



3 **Exploitation**
Plusieurs initiatives ont été entreprises en 2019, dont la renégociation d'ententes de services visant à générer des économies d'échelle ainsi qu'un audit des baux afin d'optimiser nos procédures de travail et nos méthodes de vérification. Nos gestionnaires de propriétés et leurs équipes ont également été encouragés à prendre des initiatives de façon proactive et à exercer une vigie serrée des activités d'exploitation, le tout dans le but de maximiser la satisfaction de nos consommateurs.

4 **Intensification**
Nous analysons activement le potentiel d'intensification de nos centres. Dans un contexte où la densification permet de créer de la valeur, nous avons ainsi ciblé dix de nos propriétés qui offrent actuellement des possibilités à cet égard, pour un ajout total d'environ 10 000 unités résidentielles.

5 **Dispositions ciblées**
En 2019, nous avons vendu plusieurs propriétés commerciales. L'objectif consistait à nous départir de propriétés non stratégiques afin de nous permettre de concentrer nos efforts sur celles qui offrent un plus grand potentiel de création de valeur.

6 **Marketing et transformation numérique**
La mise en place d'événements marketing et d'expériences de magasinage demeure une priorité de notre stratégie. Nous allons également nous attarder à l'implantation de technologies et de canaux numériques permettant de générer une offre plus personnalisée pour notre clientèle.

7 **Responsabilité sociale et environnement**
Notre engagement passe directement par l'exploitation responsable de nos propriétés commerciales. De cette façon, nous sommes en mesure d'avoir un impact concret sur l'environnement et les communautés où elles sont situées. En 2019, nous avons d'ailleurs poursuivi nos efforts en la matière, et travaillé à de nouvelles initiatives de responsabilité sociale et environnementale qui seront bientôt mises en place.

Industriel et polyvalent

L'année 2019 a été marquée par un engouement sans précédent pour les propriétés industrielles au pays, et nos marchés de Montréal et de Québec n'y font pas exception.

En raison de la demande grandissante des locataires pour ce type de locaux, l'espace disponible devient de plus en plus limité, ce qui exerce une forte pression à la hausse sur les loyers.

505, boulevard du Parc-Technologique, Québec

Le marché de Montréal a d'ailleurs atteint des sommets historiques au courant de 2019, alors que les taux d'inoccupation sont tombés sous la barre des 3 %. Cominar possédant le plus grand portefeuille industriel de la région de Montréal, nous sommes déterminés à tirer profit de ce contexte favorable. D'autant que lorsque les taux d'inoccupation ont atteint des seuils aussi bas dans les régions de Vancouver et de Toronto, les loyers ont augmenté drastiquement dans les 24 mois suivants. Au cours des trois prochaines années, avec près de 50 % des baux de nos propriétés industrielles qui viennent à échéance, soit plus de 7,3 M pi², nous sommes en excellente position pour tirer avantage de ce dynamisme. Nous consoliderons ainsi nos loyers de manière à maximiser la valeur de notre portefeuille industriel et à affirmer notre position de chef de file de l'industrie.

Du côté de Québec, le marché est également en grande effervescence. L'espace disponible y est pratiquement inexistant, ce qui nous permet de maximiser les loyers lors de nos renouvellements. Dans cette région aussi, Cominar possède le plus grand parc industriel, soit près de 20 % du total de l'offre locative. Cela signifie qu'encore une fois, nous sommes en mesure de nous imposer comme leader de l'industrie.

En outre, afin d'optimiser le potentiel de notre portefeuille, nous réduisons les incitatifs octroyés dans les nouvelles locations et les renouvellements. Nous maximisons ainsi notre rendement et consolidons notre position future.

Nombre total d'immeubles

191

Superficie totale des immeubles (pi²)

15,4 M

Taux d'occupation commis

97,1 %

Trois axes stratégiques pour optimiser la croissance

Afin de maximiser la croissance potentielle de la valeur de nos investissements, nous analysons déjà les opportunités des cinq à dix prochaines années. Pour ce faire, notre stratégie industrielle s'articule autour de trois grands piliers.

1 **Compréhension des tendances futures du marché**
Tout d'abord, nous voulons identifier les futurs pôles névralgiques de nos marchés, de manière à nous positionner stratégiquement à long terme dans ces secteurs d'avenir.

2 **Investissements stratégiques**
De plus, dans un contexte de pénurie de terrains et d'espaces disponibles, nous analysons les immeubles et les sites bénéficiant d'un potentiel de développement et de redéveloppement, ainsi que la possibilité de regrouper certaines propriétés de manière à maximiser leur valeur. Nous avons déjà identifié plusieurs sites propices à des développements. Parmi eux, notre terrain de 1,7 M pi² à Laval, qui suscite beaucoup d'intérêt de la part de locataires potentiels.

3 **Développements ciblés**
Enfin, dans cette perspective et dans un marché affichant des loyers en forte hausse, nous procédons à l'analyse de potentielles constructions spéculatives ou sur mesure.

3400, boulevard De Maisonneuve Ouest, Montréal

Développement et intensification

Le volet développement et intensification fait partie prenante du plan stratégique de Cominar. Il découle de notre volonté de maximiser la valeur de nos actifs, notamment en redéveloppant certaines propriétés clés pour y intégrer une mixité d'usages, en cohérence avec les tendances de marché.

Dans ce contexte, des ressources clés ont été ajoutées à notre département de développement et intensification au cours de la dernière année.

Dans le cadre des projets ciblés, nos équipes travaillent activement avec des partenaires qui sont des joueurs d'élite dans leur secteur d'activité, en plus d'avoir entrepris des discussions avec les municipalités pour modifier les zonages afin de permettre, entre autres, l'ajout d'unités résidentielles et la hausse de la densité.

À l'heure actuelle, une dizaine de nos propriétés commerciales offrent des occasions d'intensification, avec un potentiel de près de 10 000 unités résidentielles, le tout étant sujet à l'obtention des permis et aux modifications de zonages de la part des villes concernées. Parmi celles-ci, on compte le pôle Mail Champlain/Place du Commerce à Brossard, qui offre une possibilité de 2 300 unités, Centropolis à Laval, où une première phase ajouterait 500 unités, et la Gare Centrale au centre-ville de Montréal, avec 1 800 unités.

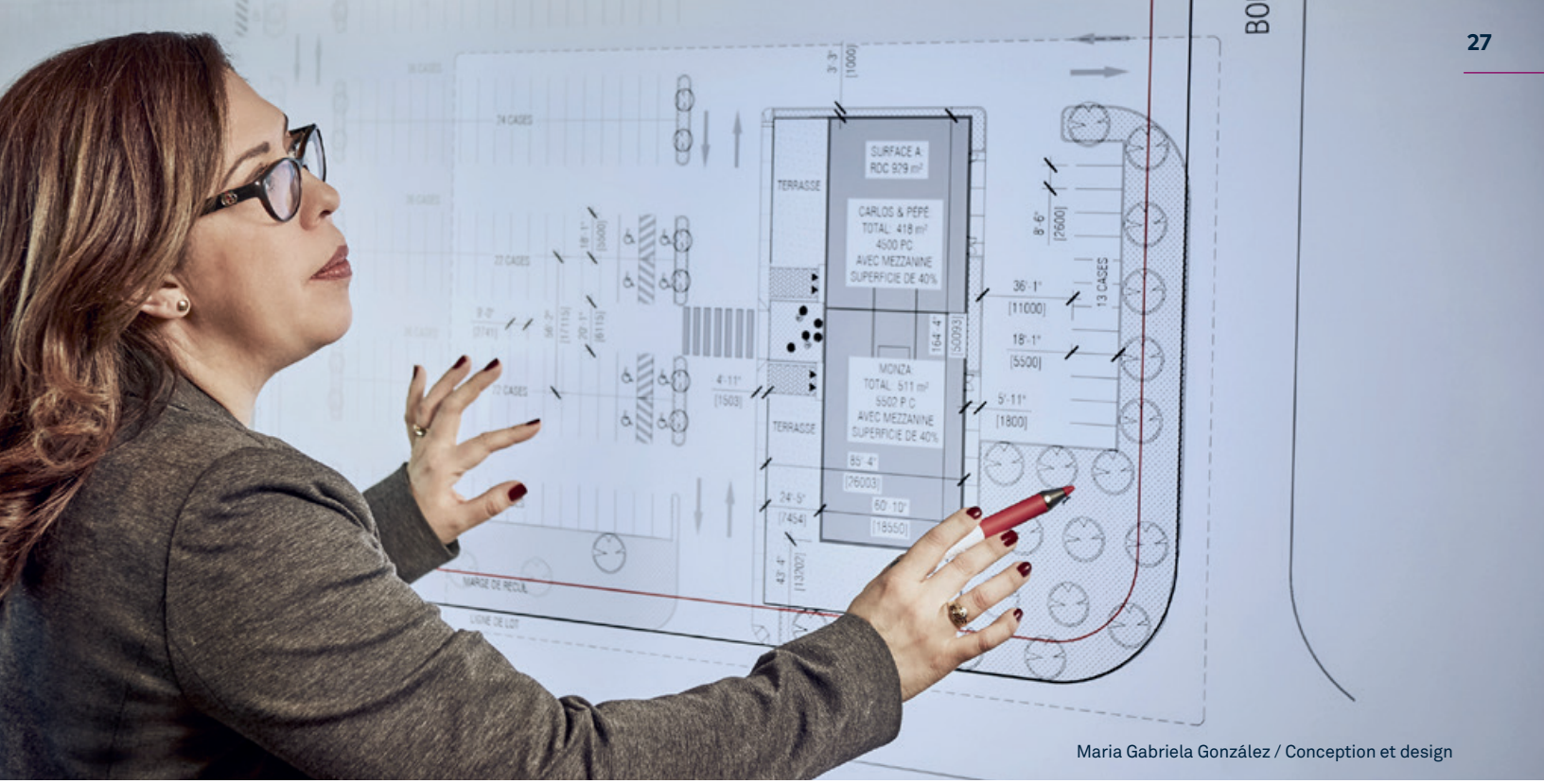
Nos équipes travaillent également au développement du terrain industriel vacant situé sur le boulevard Curé-Labelle, à Laval et à l'ajout d'un édifice de 125 000 pieds carrés sur un site existant à Kanata.

Expérience employé et gestion du capital humain

En 2019, nous avons identifié trois ingrédients clés à la réussite de notre transformation : la mise en place d'une culture axée sur l'excellence, l'alignement organisationnel et une utilisation optimale des technologies. Notre approche au chapitre du capital humain consiste à nous doter de programmes et d'outils qui nous permettront d'attirer, d'embaucher et de développer des talents qui contribueront à la vision et aux objectifs stratégiques de l'entreprise. À travers le leadership, la performance et la santé organisationnels, nous souhaitons créer un environnement de travail propice à l'épanouissement des employés de Cominar.

Leadership organisationnel

Le dernier exercice financier a été marqué par un renouvellement de l'équipe de direction, au sein de laquelle une expertise immobilière sans précédent et une grande diversité d'expériences et de perspectives ont été ajoutées. De nouveaux rôles stratégiques ont également été créés au niveau des données et technologies et de la gestion de portefeuille et d'actifs.



Maria Gabriela González / Conception et design

Dans la foulée de ces changements, nous avons maintenu notre volonté d'optimiser la diversité de genres au sein de l'équipe de direction. Le quotidien La Presse a d'ailleurs souligné notre leadership en la matière dans un reportage portant sur l'ensemble des sociétés québécoises cotées en Bourse. Cominar y a été identifiée comme la société comptant la plus importante représentativité féminine au sein de son équipe de direction.

Nous sommes également fiers de notre bilan en matière d'évolution de carrières. En effet, plus de 10 % de notre effectif a bénéficié d'un changement de rôle ou d'une promotion au cours de l'année. Le leadership organisationnel se situe à tous les niveaux au sein de l'entreprise, et notre objectif consiste à offrir des carrières stimulantes à l'ensemble de nos employés.

Performance organisationnelle

En début d'année 2019, nous avons émis l'hypothèse que nous pourrions améliorer nos façons de faire et devenir encore plus efficaces et productifs. Or, cela s'est confirmé puisque nous avons amélioré nos résultats financiers de façon significative tout en diminuant notre effectif de près de 15 %. Pour ce faire, nous avons misé sur une meilleure priorisation et organisation de nos activités et processus, une structure organisationnelle alignée avec nos objectifs stratégiques et les besoins de nos clients, ainsi qu'une optimisation de l'adéquation entre les rôles et les talents. Cette étape difficile, mais nécessaire à notre cheminement, a été accueillie favorablement par la majorité du personnel, comme le démontrent notre taux d'engagement et la satisfaction de nos employés, qui sont tous les deux en hausse.

En outre, la définition de nos nouvelles valeurs d'entreprise nous a permis de continuer à faire évoluer notre système de gestion de la performance, en nous assurant qu'il soit bien aligné avec les comportements souhaités.

Simon Légaré / Marketing

Santé organisationnelle

Il serait impossible d'atteindre un niveau satisfaisant de performance organisationnelle sans miser sur la santé de notre effectif et de notre entreprise. C'est pourquoi nous avons accordé la priorité à la mise en place d'un climat de travail ouvert et flexible pendant notre transformation. Par exemple, nous avons implanté une politique de temps responsable favorisant une plus grande souplesse et fondée sur des principes de confiance mutuelle, et nous avons agrémenté l'expérience employé par de nombreuses activités et défis santé, lesquels ont été grandement appréciés de tous.

Après avoir effectué notre premier sondage d'engagement en 2019, avec un taux de participation de 85 %, nous avons mené la deuxième édition en janvier 2020. Or, le taux de participation a atteint 90 % et les résultats sont en hausse pour l'ensemble des volets sondés (voir encadré).

Nous avons également maintenu notre engagement envers la santé et la sécurité de nos employés par l'entremise de diverses formations. Grâce à ces initiatives, nous avons réussi à obtenir une diminution de plus de 50 % de nos accidents en milieu de travail en 2019 par rapport aux trois années précédentes. Nous imposons des normes strictes en matière de santé et de sécurité au travail, de salubrité et d'hygiène, ainsi que de respect de l'environnement dans tous nos bureaux et lieux de travail.

Défi santé

Taux d'engagement: **74 % (+6 points)**

Taux d'engagement des employés les plus performants: **79 % (+5 points)**

Amélioration des principaux leviers d'engagement

- Les hauts dirigeants ont transmis une vision motivante et inspirante de l'avenir: **+30 points**
- La communication de la part des hauts dirigeants est cohérente et transparente: **+28 points**
- Les hauts dirigeants sont ouverts et réceptifs aux idées des employés: **+21 points**
- Les dirigeants de Cominar sont de bons modèles des valeurs de notre entreprise: **+19 points**
- Cominar a un avenir prometteur: **+15 points**
- Je suis persuadé(e) que je pourrai atteindre mes objectifs de carrière au sein de Cominar: **+13 points**

Responsabilité sociale et environnementale

Dans le monde actuel en constante évolution, nous croyons qu'en tant que gestionnaire immobilier, nous devons être un exemple en matière de durabilité, tout en agissant dans l'intérêt de nos clients, de nos employés et de la société dans son ensemble.

Nous avons à cœur le bien-être des communautés dans lesquelles nous sommes présents et nous nous engageons à contribuer à l'amélioration de l'avenir collectif. C'est pourquoi nous accordons une importance particulière à la durabilité, à l'environnement, à l'efficacité énergétique, à la consommation de l'eau, à l'implication bénévole, aux dons et commandites ainsi qu'à la santé et sécurité. Cette approche responsable au chapitre environnemental et social est au cœur de nos projets et de nos activités.

Par nos actions concrètes, nous croyons être en mesure d'améliorer les choses et de participer à la création d'un monde meilleur. Dans cette foulée, nous avons mis en place différentes stratégies et lancé diverses initiatives au cours des dernières années. C'est ainsi qu'un comité a été créé afin de structurer et de déployer un plan d'action à court, moyen et long terme. Le comité aura pour mission d'intégrer des pratiques axées sur la durabilité dans tous les aspects de l'entreprise. Ces initiatives sont directement en lien avec la politique sur la responsabilité sociale et la durabilité de l'environnement adoptée par le conseil des fiduciaires en 2018. Le comité doit notamment se pencher sur les divers enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance corporative (ESG), de façon à trouver des solutions durables qui aideront Cominar et ses clients à faire face aux défis climatiques et sociaux d'aujourd'hui et de demain. Cominar compte devenir un chef de file de l'industrie en la matière, entre autres en exerçant une vigie des tendances du marché qui lui permettront de toujours demeurer à l'avant-garde, tout en lançant des initiatives novatrices pour consolider son impact dans la société en assurant sa stabilité et sa croissance à long terme.

Gouvernance

Dans le cadre de notre examen stratégique et de notre dialogue direct et actif avec les porteurs de parts, nous nous sommes centrés sur les meilleures pratiques de gouvernance pour veiller à la saine gestion du FPI.

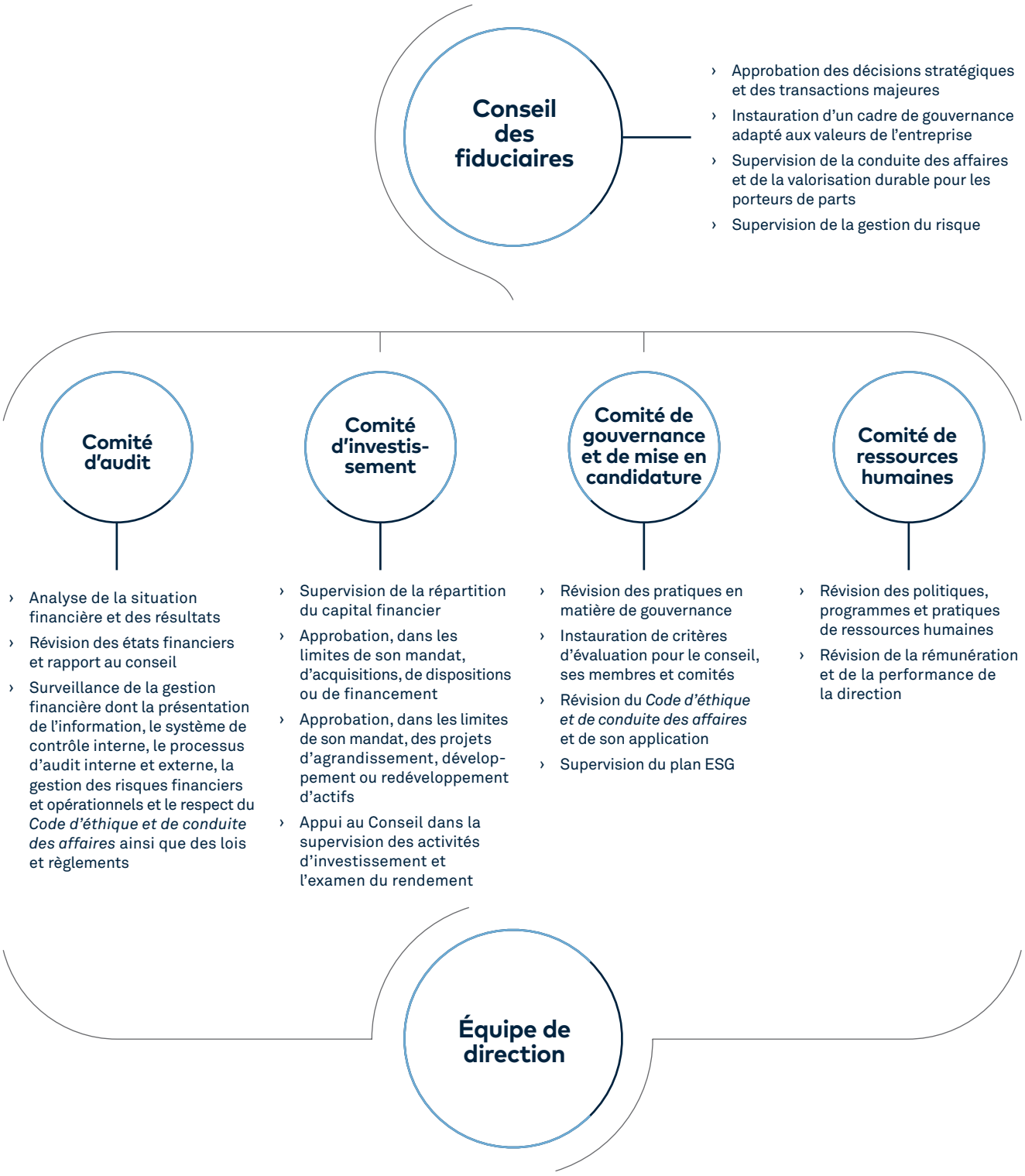
Nous avons modernisé nos pratiques de gouvernance et mis en place des politiques et des procédures qui obligent et encouragent les fiduciaires et la direction à collaborer, de manière judicieuse et réfléchie, en vue de la réussite du FPI.

Le conseil des fiduciaires veille au recrutement et à la rétention de fiduciaires possédant une grande expérience en immobilier ainsi que des compétences et des connaissances complémentaires afin de constituer un conseil de premier plan.

Rôle du conseil des fiduciaires

Le conseil des fiduciaires supervise les opérations, la stratégie et la performance du FPI. Ses fonctions et responsabilités comprennent l'élaboration des lignes directrices et des principes en matière de gouvernance, de conformité et d'éthique, la nomination du chef de la direction, la gestion des activités du conseil des fiduciaires, la planification stratégique, la planification de la relève, le suivi de la performance financière ainsi que de l'entreprise et la supervision de la gestion des risques. Le conseil s'acquitte de ses responsabilités directement et par l'intermédiaire de ses différents comités.

Structure de gouvernance



Éthique et intégrité

Nous nous efforçons de toujours agir avec intégrité. Cela implique l'honnêteté et la transparence lors de nos échanges avec nos collègues, nos clients et nos divers partenaires d'affaires. Tous nos employés, dès leur embauche, sont soumis au *Code d'éthique et de conduite des affaires* et doivent éviter de se placer dans des situations qui pourraient les placer en conflit d'intérêts par rapport au FPI.

Notre Code d'éthique et de conduite des affaires dresse la liste des normes éthiques essentielles que doit respecter le personnel afin d'obtenir et de maintenir le niveau de confiance requis. Il traite des aspects suivants :

- Conformité aux lois et à la réglementation applicables
- Compétence et diligence
- Intégrité des livres et des comptes
- Loyauté, honnêteté et intégrité
- Démêlés avec la justice
- Obligations de loyauté et d'intégrité même après l'emploi
- Priorité accordée à nos fonctions et activités
- Utilisation des ressources
- Relations entre les collègues

Politique relative à la transmission confidentielle et anonyme des plaintes en matière comptable, financière, de contrôle interne ou d'audit

Toute personne, incluant un employé du FPI ou de ses filiales, peut déposer, avec protection contre les représailles, une plainte en matière comptable, financière, de contrôle interne ou d'audit. Nous nous sommes engagés à respecter toutes les lois et tous les règlements auxquels le FPI est assujetti, ainsi que les normes de comptabilité, les contrôles comptables et les méthodes d'audit. Le comité d'audit est responsable du traitement des préoccupations des employés à cet égard.

Vous trouverez plus de détails sur nos pratiques en matière de gouvernance, d'éthique et d'intégrité dans la *Circulaire de sollicitation de procurations de la direction*, disponible sur le site web de Cominar.

585, boulevard Charest Est, Québec

Gestion environnementale

Notre programme de gestion environnementale vise à protéger nos actifs et nos locataires, ainsi qu'à assurer la conformité de nos propriétés aux normes environnementales en vigueur.

Nos équipes effectuent des contrôles réguliers à cet égard, notamment lors des vérifications diligentes préalables à l'acquisition d'une propriété, d'un financement, d'une vente ou l'obtention de permis municipaux. Nous mandatons des firmes d'experts externes pour la réalisation des évaluations environnementales requises.

Dans cette foulée, au cours de l'année 2019, nous avons réalisé quelque 125 évaluations environnementales de sites et de sols, mis en place un processus réglementaire de suivi de l'eau souterraine et procédé à la réhabilitation environnementale de certaines propriétés. De plus, nous avons élaboré un registre environnemental de nos immeubles, qui nous permet d'identifier rapidement et simplement les enjeux environnementaux au sein du portefeuille. Grâce à ce registre, nous sommes en mesure de déceler de façon proactive toute propriété qui serait à risque en raison de l'usage permis ou lorsque des locataires exercent des activités identifiées comme étant risquées selon la loi, celles qui nécessitent des mesures de suivi en matière d'eau et de biogaz, celles où des interventions préventives sont requises ainsi que tout autre passif environnemental.

La mise en place de bonnes pratiques de gestion environnementale dans nos propriétés et auprès de nos locataires nous permet d'être proactifs et de gérer les situations avant qu'un incident ne survienne. De cette façon, nous pouvons aussi exercer un suivi rigoureux de nos actifs et proposer des solutions environnementales efficaces et novatrices pour l'ensemble de nos propriétés.

Benoit Dupont / Opérations

Gestion écoresponsable de nos propriétés

Nous implantons constamment de nouvelles pratiques écoresponsables pour réduire notre empreinte écologique, réaliser des économies d'énergie, réduire les frais d'exploitation et améliorer le confort de nos locataires dans nos immeubles. Toutes ces initiatives génèrent de multiples bénéfices à long terme. L'amélioration de l'efficacité énergétique de nos propriétés, par exemple, a aussi une incidence positive sur leur durabilité et leur valeur. La modernisation et l'optimisation des systèmes électromécaniques, en plus d'améliorer le confort des locataires, permettent d'accroître l'attrait locatif des immeubles et la durée de vie des équipements, tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre.

Aménagement du territoire et pratiques vertes

Plusieurs initiatives mises en place au cours des dernières années contribuent à rendre nos immeubles écoresponsables au quotidien. Par exemple, afin de réduire son empreinte environnementale, le centre Rockland a mis en place un programme exhaustif qui couvre six aspects, soit l'énergie, l'eau, la réduction des déchets, les émissions atmosphériques et effluents, l'environnement intérieur et le système de gestion environnementale. Le centre Rockland réussit notamment à détourner des sites d'enfouissement 91 % de ses déchets, dont 200 tonnes de déchets organiques transformés annuellement en compost, utilisé pour enrichir les sols de plantations locales. Par exemple, nous ne retrouvons pas de poubelles, mais plutôt un centre de tri où des préposés se chargent de séparer les différents produits et de maximiser le compostage des restes alimentaires dans la nouvelle aire de restauration, La Cuisine Rockland. Les efforts se poursuivent année après année afin que la gestion du centre commercial montréalais demeure respectueuse de l'environnement.

À Laval, Centropolis est également devenu un modèle en matière de développement durable. Sa stratégie repose sur des engagements fermes, dont celui de faire figure de pionnier local dans l'aménagement du territoire selon des principes d'urbanisme durable. Pour réduire son empreinte carbone, par exemple, un potager ornemental verdit la Place Centrale du site depuis 2009. Celui-ci requiert une quantité minime d'eau et génère des récoltes qui sont remises au Centre de bénévolat et moisson Laval. De deux à trois récoltes totalisant quelque 100 kg de légumes sont ainsi réalisées chaque année. Un bassin de rétention naturelle à ciel ouvert, comparable en tout point à un étang, a également été aménagé pour retenir d'importants volumes d'eau pluviale. Grâce à ce concept novateur, une partie de l'eau qui y transite est absorbée et filtrée par des plantes herbacées vivaces, tandis qu'un certain volume est relâché dans l'atmosphère par évapotranspiration. Les eaux qui sont ensuite envoyées dans les canalisations de la ville sont épurées et filtrées. Véritable espace vert, ce bassin de rétention contribue à la biodiversité en offrant un milieu de vie aux oiseaux et à d'autres espèces fauniques. En outre, le site compte plus de 1 500 arbres qui agrémentent les espaces piétonniers et diminuent les îlots de chaleur. De plus, le 3055 Saint-Martin Ouest, l'un des immeubles du complexe, est certifié LEED-NE Or, confirmant la bonne utilisation de l'énergie, des matériaux et de l'eau.

Du côté de Québec, des pratiques d'irrigation novatrices des aménagements paysagers ont été implantées au Complexe Jules-Dallaire, afin de limiter, voire éliminer les besoins en la matière. Ce complexe immobilier, maintenant certifié LEED Or, possède ainsi un puits qui emmagasine l'eau des toits et des surfaces non irriguées. Celui-ci alimente en eau les espaces verts de la propriété, à hauteur de 10 à 40 %, et complète l'arrosage naturel fourni par les pluies.

Du côté de la Rive-Sud de Montréal, deux ruches sont installées sur le toit de Place Longueuil depuis 2018. Les 50 000 à 80 000 abeilles qu'elles abritent contribuent à polliniser les arbres et les fleurs dans un rayon de 5 km autour de la propriété. En 2019, le miel récolté au cours de l'été a permis de fabriquer 200 pots de miel, 100 chandelles, 100 savons et 100 tubes de baume à lèvres dont la vente a permis de générer des fonds remis à la Fondation du Centre jeunesse de la Montérégie.

Équipements et produits écologiques

Parmi les nombreuses mesures prises dans nos propriétés pour favoriser une gestion écoresponsable, certaines initiatives au niveau de nos équipements se démarquent particulièrement. En 2019, par exemple, nous avons installé un refroidisseur permettant de récupérer la chaleur à Place de la Cité, à Québec, où nous avons également optimisé les séquences de contrôle des systèmes électromécaniques. Ces deux actions à elles seules ont généré des économies d'énergie de plus de 20 %. À Montréal, le remplacement d'un refroidisseur au 2001 McGill College par un modèle plus performant nous a permis de réduire la facture énergétique et d'entretien, tout en diminuant notre empreinte carbone. Dans la région d'Ottawa, nous avons modernisé le contrôle des systèmes électromécaniques et d'éclairage au 1 Antares Road, à Nepean, ce qui nous a permis d'engendrer des économies annuelles de 8 %.

Par ailleurs, les 59 bornes de recharge pour voitures électriques installées dans nos propriétés ont enregistré 34 609 séances de recharge au cours de l'année. En outre, grâce aux Electrobacs installés dans nos propriétés, les matériaux issus du recyclage, comme les métaux et les plastiques, sont réutilisés dans la production de nouveaux produits. Les appareils électroniques pouvant être réutilisés passent par un processus de destruction des données et des tests de fonctionnalités multiples. Ils sont ensuite remis à neuf pour une nouvelle vie. Au total, 41 039 appareils ont été récupérés en 2019 et ainsi déviés des sites d'enfouissement. Les produits récupérés représentent une sauvegarde de 3 113 arbres matures, 51 700 litres de pétrole et 116 607 bouteilles de plastique.

Enfin, nous utilisons des produits nettoyants 100 % écologiques et biodégradables dans la majorité de nos propriétés. Plusieurs des aires de restauration de nos centres commerciaux sont désormais munies de bacs à compost, lesquels sont utilisés par la clientèle et les restaurateurs. Nous récupérons également les graisses des restaurateurs dans plusieurs de nos propriétés. Nous faisons affaire avec des entreprises spécialisées dans le traitement des huiles usagées qui les récupèrent afin qu'elles soient recyclées adéquatement. Certaines propriétés commerciales sont maintenant munies de toilettes et d'urinoirs à faible débit d'eau, ainsi que de lavabos à commande automatique, afin de réduire la quantité d'eau potable utilisée.

Gestion de l'énergie

Nous exerçons un suivi continu de la consommation d'énergie de tous nos immeubles, afin de réduire les coûts énergétiques et d'entretien tout en maintenant le confort de nos occupants. Suivre les tendances de consommation énergétique nous permet aussi de détecter rapidement les inefficacités, pour ensuite mettre en place les mesures d'économie d'énergie requises. Les initiatives à faibles coûts d'investissement constituent le fondement de notre stratégie en la matière. En outre, la participation aux programmes d'efficacité énergétique des fournisseurs d'énergie nous permet d'optimiser le retour sur investissement de nos projets.

En 2019, par exemple, cela s'est traduit par les initiatives suivantes :

- Modernisation de l'éclairage au DEL dans certaines propriétés, de manière à réduire la facture d'électricité de 11 % ;
- Installation d'un système d'entraînement à fréquence variable sur les ventilateurs au 2 Place Laval, générant une économie annuelle d'énergie de plus de 5 % ;
- Production d'une étude sur le potentiel d'économie d'énergie au 979 de Bourgogne, à Québec ;
- Participation au programme de la gestion de la demande de puissance d'Hydro-Québec, qui consiste à réduire l'appel de puissance après avoir reçu un avis préalable à cet effet pendant les périodes de pointe hivernales.

Au total, 92 % de l'énergie consommée dans notre parc immobilier provient de source renouvelable, tandis que 8 % est issue d'énergie non renouvelable (gaz naturel). Nous sommes en mesure d'analyser et de suivre la consommation d'électricité pour la quasi-totalité de nos propriétés. Ce faisant, nous pouvons quantifier l'efficacité de nos initiatives et proposer des solutions pour en optimiser les résultats. En 2019, l'implantation de mesures d'efficacité énergétique a permis de générer des économies d'énergie de plus de 30 % par rapport à l'année de référence de 2017.

Engagement social

L'engagement social a toujours fait partie de l'ADN de Cominar. Nous encourageons nos employés à s'impliquer dans leur communauté et nous avons à cœur de contribuer aux causes qui leur sont chères.

Ainsi, notre programme de bénévolat pour les employés *Bénévole un jour, bénévole toujours* leur permet d'utiliser une partie de leurs journées de congé personnelles rémunérées pour faire du bénévolat. Ils peuvent également demander un appui financier pouvant aller jusqu'à 500 $ pour soutenir une cause dans laquelle ils sont activement impliqués. Cominar continue à égaler le montant total des contributions des employés à chaque campagne Centraide, qui soutient de nombreux organismes communautaires venant en aide aux plus défavorisés.

Les causes liées à la santé et aux enfants nous tiennent particulièrement à cœur. Nous poursuivons ainsi un partenariat avec Opération Enfant Soleil, dans le cadre duquel nous mettons à contribution nos clients et les consommateurs dans l'ensemble de nos centres commerciaux.

Nous sommes aussi activement impliqués dans le Grand défi Pierre Lavoie : nous avons une équipe pour Le 1000 KM, incluant notre PDG Sylvain Cossette, plusieurs de nos employés participent à La Boucle, et certains s'impliquent également dans les visites d'écoles pour conscientiser les enfants à l'importance de l'activité physique. Cette activité gratifiante leur permet de donner tout son sens aux nombreux kilomètres parcourus.

Les jardins sur nos toits, débutés en 2018 par nos équipes de maintenance, ont pris de l'ampleur en 2019 avec une participation active de l'équipe de direction, le tout se traduisant en approximativement 60 kilogrammes de récoltes remises à des organismes communautaires.

Enfin, en 2019, une quarantaine de nos employés ont parcouru un total de près de 65 000 mètres sur le Mont-Sainte-Anne, près de Québec, dans le cadre du Défibrose, un défi au profit de Fibrose kystique Canada. En plus des fonds amassés pour cette cause importante, ce rassemblement a permis à nos employés de combiner le plaisir de l'activité physique et la complicité d'équipe à une cause qui leur tient à cœur, ce qui traduit parfaitement notre philosophie en matière d'engagement social.

Jardins communautaires
Sandra Lécuyer / Talent et organisation

Grand défi Pierre Lavoie / Marc Duval, Patrick Boisvert, Isabelle Dumas, Mario Beauregard, Sylvain Cossette

Défibrose

Rapport de gestion

Rapport de gestion

Le rapport de gestion qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar («Cominar », le «Fonds» ou le «FPI») pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019, par rapport à l'exercice terminé le 31 décembre 2018, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion, daté du 3 mars 2020, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés et les notes afférentes inclus dans ce document.

À moins d'avis contraire, tous les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré, et sont fondés sur les états financiers consolidés 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 présentent les bilans consolidés et les états consolidés du résultat global, incluant la quote-part détenue par Cominar dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, désignées dans ce rapport comme la « Quote-part Cominar », ce qui correspond à des mesures non définies par les IFRS.La direction croit que de présenter des résultats opérationnels et financiers de Cominar en incluant sa quote-part dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, fournit de l'information plus utile aux investisseurs présents et futurs afin de les assister dans la compréhension des performances financières de Cominar. Le lecteur est invité à se référer à la section Rapprochements selon la quote-part de Cominar afin de consulter les rapprochements entre les états financiers consolidés 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 consolidés établis selon les IFRS et les informations financières, y compris sa quote-part dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, figurant dans le présent rapport de gestion.

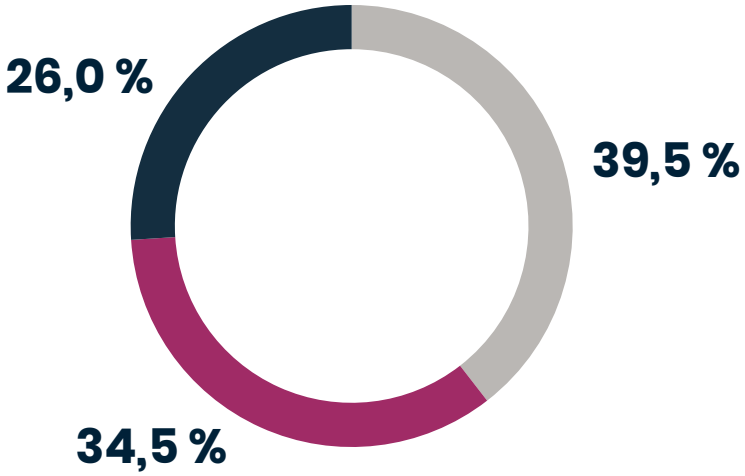
Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2018, sont disponibles sur le site Web de Cominar à l'adresse www.cominar.com et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com.

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

Portefeuille immobilier

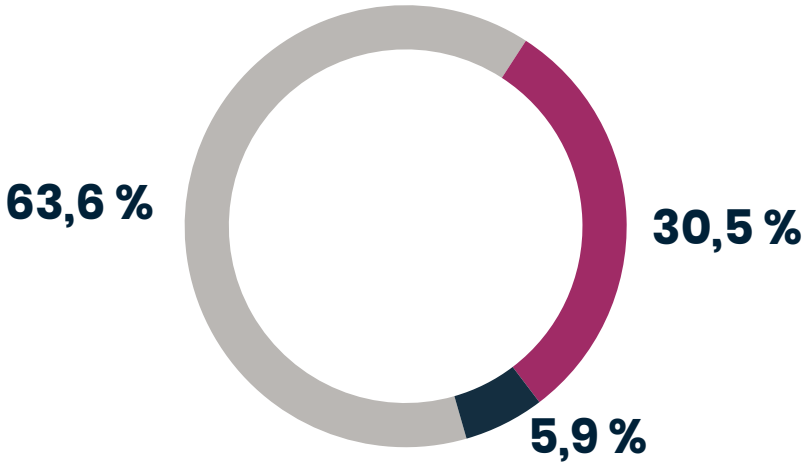
Propriétés	**317**
Superficie locative (pi²)	**35,9 M**
Actif	**6,9 B**

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



Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent
80 propriétés	46 propriétés	191 propriétés
11,1 pi²	9,5 pi²	15,4 pi²

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique



Montréal	Québec	Ottawa
198 propriétés	100 propriétés	19 propriétés
23,7 pi²	9,8 pi²	2,4 pi²

Faits saillants

Exercice terminé le 31 décembre 2019

Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**3,2 %**
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**2,8 %**
Augmentation du taux d'occupation commis de 93,6 % à	**95,1 %**
Taux de rétention	**77,3 %**
Réduction de l'endettement [1] de 55,3 % à	**51,4 %**
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés[1]	**93,5 %**

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

Bureau	**Croissance du bénéfice net du portefeuille comparable [1]**	**4,0 %**
	Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**4,1 %**
	Diminution du taux de rétention de 76,2 % à	**74,3 %**
	Augmentation du taux d'occupation commis de 91,5 % à	**92,9 %**
Commercial	**Réduction du bénéfice net du portefeuille comparable [1]**	**(0,5 %)**
	Diminution du loyer net moyen des baux renouvelés	**(1,7 %)**
	Diminution du taux de rétention de 83,3 % à	**77,7 %**
	Augmentation du taux d'occupation commis de 93,8 % à	**94,1 %**
Industriel et polyvalent	**Croissance du bénéfice net du portefeuille comparable [1]**	**7,2 %**
	Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**10,1 %**
	Augmentation du taux de rétention de 70,3 % à	**79,1 %**
	Augmentation du taux d'occupation commis de 95,0 % à	**97,1 %**

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

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 6 janvier 2020, Cominar a remboursé 2,2 millions de dollars d'emprunts hypothécaires avant échéance en utilisant la trésorerie disponible.

Le 7 janvier 2020, Cominar a remboursé un emprunt hypothécaire de 3,0 millions de dollars avant échéance en utilisant la trésorerie disponible.

Le 8 janvier 2020, Cominar a remboursé 80,2 millions de dollars d'emprunts hypothécaires avant échéance en utilisant la trésorerie disponible.

Les 16 janvier et 19 février 2020, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 $ par part pour chacun de ces deux mois.

Le 21 janvier 2020, Cominar a complété la vente de deux immeubles commerciaux détenus en vue de la vente situé dans la région de Montréal pour un montant de 0,9 million de dollars.

Le 23 janvier 2020, Cominar a complété la vente d'un terrain détenus en vue de la vente (commercial) situé dans la région de Québec pour un montant de 1,9 million de dollars.

Le 3 mars 2020, Cominar a contracté un nouvel emprunt hypothécaire d'une valeur de 83,4 millions de dollars d'une durée de 5,5 ans à un taux de 2,86 %.

Le 3 mars 2020, Cominar a refinancé une hypothèque ayant un solde de 5,4 millions de dollars échéant en novembre 2024 à un taux de 3,90 % par un nouvel emprunt de 20,0 millions de dollars échéant en mars 2027 à un taux de 3,48 %.

Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et reposent sur des hypothèses. Ces déclarations prospectives reflètent nos intentions, projets, attentes et prévisions concernant notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre performance et nos projets et occasions d'affaires futurs. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent par l'emploi des mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » ou par des énoncés selon lesquels certains actions, 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, l'accès au capital et au financement par emprunt, les effets de la conjoncture économique et commerciale générale, les risques associés à la propriété des biens immobiliers, notamment les changements climatiques, la concurrence dans le secteur, l'inflation, les fluctuations des devises et des taux d'intérêt, les risques associés à l'acquisition, à l'aliénation ou à l'aménagement futurs de biens immobiliers, au recrutement et au maintien en poste d'employés et de dirigeants, aux modifications législatives ou réglementaires, à la conformité aux lois et règlements environnementaux, à l'augmentation des frais d'entretien et d'exploitation, aux limites de nos activités, aux pertes générales non assurées, aux conflits d'intérêts potentiels, aux menaces en matière de sécurité et au recours aux technologies et au cybersécurité connexes

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

Nous informons nos lecteurs que la liste susmentionnée de facteurs susceptibles d'influer sur nos résultats futurs n'est pas exhaustive. Les personnes, et notamment les investisseurs, qui se fient à des déclarations prospectives pour prendre des décisions ayant trait à Cominar doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes. Sauf indication contraire, toutes les déclarations prospectives ne sont valables qu'en date du présent rapport de gestion intermédiaire. Nous n'assumons aucune obligation de mettre à jour les déclarations prospectives susmentionnées, sauf tel que requis par les lois applicables.

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion, ainsi qu'à la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle 2018 de Cominar.

Mesures financières non définies par les IFRS

Les états financiers consolidés de Cominar sont préparés conformément aux IFRS. Cependant, nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion, 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, 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 2017, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2018 et en 2019, ainsi que des revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux qui est non monétaire et qui, en l'excluant, permettra à cette mesure de présenter l'impact des loyers réellement facturés par Cominar;
- **Fonds provenant de l'exploitation :** les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure non définie par les IFRS qui représente une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise et sont calculés conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou une disposition d'immeubles. Cominar est d'avis que le bénéfice net ne fournit pas nécessairement une mesure complète de la performance opérationnelle récurrente de Cominar, car le bénéfice net comprend des éléments tels que les variations de la juste valeur des immeubles de placement qui peuvent ne pas être représentatifs du rendement récurrent. Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation comme une mesure clé de la performance opérationnelle car elle ajuste le bénéfice net pour les éléments non récurrents, y compris le gain (la perte) sur la vente d'actifs immobiliers ainsi que les éléments hors trésorerie tels que les ajustements de la juste valeur sur les immeubles de placement et Cominar lie les incitatifs aux employés à cette mesure;
- **Fonds provenant de l'exploitation ajustés :** les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure non définie par les IFRS qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme une mesure utile de calcul des bénéfices récurrents et considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour déterminer le niveau approprié de distributions;
- **Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés :** les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure non définie par les IFRS qui est dérivée des flux de trésoreries provenant des activités d'exploitation (conformément aux IFRS) et sont calculés par Cominar conformément à la définition de REALpac et présentent une mesure utile dans le domaine immobilier pour évaluer la capacité de Cominar à générer des flux monétaires stables;
- **Ratio d'endettement :** le ratio d'endettement est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour évaluer l'équilibre financier, essentiel au fonctionnement prudent d'une organisation. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des 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 la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus locatifs;

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

Faits saillants financiers et opérationnels

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 [1] $	% Δ	Page
Performance financière				
Produits d'exploitation — États financiers	**704 041**	734 650	(4,2)	61
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [2]	**721 235**	751 095	(4,0)	61
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**358 322**	372 464	(3,8)	64
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [2]	**368 155**	381 957	(3,6)	64
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [2]	**354 882**	344 032	3,2	64
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur — États financiers	**276 475**	(267 098)	(203,5)	73
Dépréciation du goodwill – États financiers	**—**	(120 389)	100,0	76
Bénéfice net (perte nette)	**462 504**	(212 282)	(317,9)	77
Bénéfice net rajusté	**202 273**	206 797	(2,2)	78
Fonds provenant de l'exploitation [2, 3]	**195 127**	206 416	(5,5)	78
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [2, 3]	**140 960**	160 151	(12,0)	78
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation — États financiers	**191 868**	182 939	4,9	84
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés [2, 3]	**144 392**	154 481	(6,5)	84
Distributions	**131 068**	143 730	(8,8)	84
Actif total	**6 892 420**	6 543 711	5,3	57
Performance financière par part				
Bénéfice net (perte nette) (de base et dilué)	**2,54**	(1,17)	(317,1)	77
Bénéfice net rajusté (dilué) [2]	**1,11**	1,13	(1,8)	78
Fonds provenant de l'exploitation (pd) [2, 3, 4]	**1,07**	1,13	(5,3)	78
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [2, 3, 4]	**0,77**	0,88	(12,5)	78
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) [2, 3, 4]	**0,79**	0,87	(9,2)	84
Distributions	**0,72**	0,79	(8,9)	84
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés [2, 3, 4]	**91,1 %**	92,9 %	(1,9)	84
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés [2, 3, 4]	**93,5 %**	89,8 %	4,1	78
Valeur comptable par part [5]	**17,30**	15,47	11,8	56
Financement				
Ratio d'endettement [2, 6]	**51,4 %**	55,3 %		89
Ratio Dette/BAIIA [2]	**10,6x**	10,3x		89
Ratio de couverture des intérêts [2, 7]	**2,36 : 1**	2,32 : 1		90
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale	**4,06 %**	4,14 %		86
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)	**3,7**	3,5		86
Ratio de la dette non garanties sur la dette [8]	**36,5 %**	51,8 %		90
Immeubles productifs de revenus non grevés	**2 125 836**	2 864 637		90
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie [9]	**1,82 : 1**	1,53 : 1		90
Information opérationnelle				
Nombre d'immeubles de placement [10]	**317**	428		92
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	**35 895**	38 127		92
Taux d'occupation commis	**95,1 %**	93,6 %		98
Taux d'occupation physique	**91,7 %**	89,2 %		98
Taux de rétention	**77,3 %**	75,8 %		99
Croissance du loyer net moyen des baux renouvellés	**2,8 %**	0,6 %		99
Activités de développement				
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [2]	**47 371**	41 685		57

1 L'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section « Mesures financière non définies par les IFRS »
3 L'exercice terminé le 31 décembre 2019 comprend un montant reçu de 1,0 million de dollars provenant du règlement approuvé par la cour entre Target Canada et ses créanciers,un montant de 5,2 million de dollars pour des pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance, un montant de 1,1 million de dollars au titre des coûts de rachat des débentures, 4,8 million de dollars de frais de restructuration et une indemnité de cessation d'emploi de 1,0 million de dollars payée au premier trimestre de 2019 à la suite du départ d'un cadre supérieur.
4 Pleinement dillué.
5 Total des capitaux propres divisé par le nombre total de parts en circulation à la fin de la période.
6 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.
7 Le bénéfice d'exploitation net moins les frais d'administration du Fonds ajustés, divisé par la charge financière.
8 Les dettes non garanties divisées par la dette total.
9 Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie.
10 Au cours du premier trimestre de 2019, Cominar a réévalué le nombre de ses immeubles en regroupant, en un seul immeuble, les adresses individuelles situées sur un même terrain ou sur des terrains liés.

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés les	Déc. 2019	Sept. 2019	Juin 2019	Mars 2019	Déc. 2018	Sept. 2018	Juin 2018	Mars 2018 [1]
	$	$	$	$	$	$	$	$
Performance financière								
Produits d'exploitation — États financiers	**173 931**	171 539	176 627	181 944	176 073	172 665	177 047	208 865
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [2]	**178 161**	175 884	180 946	186 244	180 116	176 820	181 280	212 879
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**91 216**	91 438	88 983	86 685	91 128	90 977	89 813	100 546
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [2]	**93 695**	93 914	91 468	89 078	93 526	93 548	92 256	102 627
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur — États financiers	**270 964**	(2 559)	8 291	(221)	(276 160)	13 393	—	(4 331)
Dépréciation du goodwill — États financiers	**—**	—	—	—	(120 389)	—	—	—
Bénéfice net (perte nette)	**319 265**	47 456	51 474	44 309	(353 353)	64 649	46 445	29 977
Bénéfice net rajusté	**53 423**	51 688	50 250	46 912	50 684	51 850	51 401	52 862
Fonds provenant de l'exploitation [2]	**49 165** [3]	51 802 [4]	47 273 [5]	46 887 [6]	50 883	52 733	49 063	53 737
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [2]	**35 622** [3]	38 370 [4]	33 441 [5]	33 527 [6]	39 047	41 249	37 576	42 279
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation — États financiers	**79 712**	74 579	14 126	23 451	74 118	88 049	1 437	19 335
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés [2]	**29 490**	36 599	40 497	37 806	38 372	41 453	34 327	40 329
Distributions	**32 773**	32 769	32 768	32 758	32 749	32 749	32 749	45 483
Par part								
Bénéfice net (perte nette) (de base)	**1,75**	0,26	0,28	0,24	(1,94)	0,36	0,26	0,16
Bénéfice net (perte nette) (dilué)	**1,75**	0,26	0,28	0,24	(1,94)	0,35	0,25	0,16
Bénéfice net rajusté (dilué) [2]	**0,29**	0,28	0,28	0,26	0,28	0,28	0,28	0,29
Fonds provenant de l'exploitation (pd) [2,6]	**0,27** [3]	0,28 [4]	0,26 [5]	0,26 [6]	0,28	0,29	0,27	0,29
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [2, 7]	**0,20** [3]	0,21 [4]	0,18 [5]	0,18 [6]	0,21	0,23	0,21	0,23
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) [2, 7]	**0,16**	0,20	0,22	0,21	0,21	0,23	0,19	0,22
Distributions	**0,1800**	0,1800	0,1800	0,1800	0,1800	0,1800	0,1800	0,2500

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».
3 Comprend un montant de 5,2 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.
4 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.
5 Inclut 3,9 millions de dollars de frais de restructuration.
6 Inclut une allocation de départ de 1,0 million de dollars versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant.
7 Pleinement dilué.

Information annuelle choisie

Exercices terminés les 31 décembre	2019	2018 [1]	2017 [1]
	$	$	$
Performance financière			
Produits d'exploitation — États financiers	**704 041**	734 650	835 489
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [4]	**721 235**	751 095	848 840
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**358 322**	372 464	436 037
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [4]	**368 155**	381 957	443 586
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur — États financiers	**276 475**	(267 098)	(616 354)
Dépréciation du goodwill — États financiers	**—**	(120 389)	—
Bénéfice net (perte nette) [3]	**462 504**	(212 282)	(391 725)
Bénéfice net rajusté	**202 273**	206 797	255 798
Fonds provenant de l'exploitation récurrents [4]	**195 127**	206 416	249 689
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents [4]	**140 960**	160 151	210 427
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation — États financiers	**191 868**	182 939	233 225
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés récurrents [4]	**144 392**	154 481	211 296
Distributions	**131 068**	143 730	246 523
Actif total	**6 892 420**	6 543 711	7 824 993
Par part			
Bénéfice net (perte nette) (de base et dilué)	**2,54**	(1,17)	(2,13)
Bénéfice net rajusté (dilué) [4]	**1,11**	1,13	1,39
Fonds provenant de l'exploitation récurrents [2, 4]	**1,07**	1,13	1,35
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (FD) [2, 4]	**0,77**	0,88	1,14
Flux de trésorerie (FD) [2, 4]	**0,79**	0,85	1,15
Distributions	**0,72**	0,79	1,33

1 Les exercices terminés les 31 décembre 2018 et 2017 incluent les résultats de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Pleinement dilué.
3 Inclut l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur.
4 Se référer à la section la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

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 décembre 2019, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 317 [1] immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, dont 198 étaient situés dans la région de Montréal, 100 dans la région de Québec et 19 dans la région d'Ottawa. Le portefeuille de Cominar comptait environ 11,1 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,5 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,4 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 35,9 millions de pieds carrés.

Cominar gère ses actifs en mettant l'accent sur la croissance des bénéfices d'exploitation nets et des taux d'occupation du portefeuille et en exploitant, lorsque cela est viable sur le plan économique, des occasions d'agrandissement ou de redéveloppement qui lui offrent un taux de rendement acceptable ajusté au 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 existants des immeubles; (ii) l'amélioration des taux d'occupation et de rétention, ainsi que des mesures de location proactives; et (iii) une saine gestion des frais d'exploitation (iv) une répartition du capital précise et un rigoureux contrôle des dépenses en capital.

Sommaire du portefeuille immobilier au 31 décembre 2019

Les immeubles faisant partie du portefeuille occupent généralement des emplacements de choix le long des principales artères, à proximité des infrastructures de transport existantes ou futures, et profitent de leur grande visibilité ainsi que d'un accès facile, tant pour les clients de Cominar que pour les clients de ceux-ci.

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles[1]	Superficie des immeubles (pi^2)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau	80	11 056 000	92,9 %	89,2 %
Commercial	46	9 488 000	94,1 %	87,3 %
Industriel et polyvalent	191	15 351 000	97,1 %	96,2 %
Total	**317**	**35 895 000**	**95,1 %**	**91,7 %**

Marché géographique	Nombre d'immeubles[1]	Superficie des immeubles (pi^2)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	198	23 690 000	94,8 %	91,5 %
Québec	100	9 763 000	96,0 %	93,3 %
Ottawa	19	2 442 000	93,7 %	87,5 %
Total	**317**	**35 895 000**	**95,1 %**	**91,7 %**

1 Au cours du premier trimestre de 2019, Cominar a réévalué le nombre de ses immeubles en regroupant, en un seul immeuble, les adresses individuelles situées sur un même terrain ou sur des terrains liés.

Nos objectifs, nos perspectives, 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.

Nos objectifs stratégiques visent **1)** le maintien d'une croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable supérieure à 2 %; **2)** une croissance de 15 % de la valeur de l'actif net; **3)** une croissance de 15 % des fonds provenant de l'exploitation par part et **4)** une réduction de l'endettement pour le ramener à moins de 50 % de la valeur des actifs et à un ratio dette/BAIIA de 9,5x. Nous sommes convaincus que nous respecterons notre plan.

Nos initiatives pour 2019 nous ont permis de réaliser des progrès importants vers l'atteinte de ces objectifs et de nous engager sur la voie pour atteindre nos cibles. Nous sommes persuadés que notre plan de transformation nous permettra de dégager des efficiences sur le plan de l'exploitation, d'accélérer la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable et de concrétiser la valeur inexploitée de notre portefeuille, de façon à générer de la valeur à court et à long terme pour nos porteurs de parts.

Le plan comprend ce qui suit :

- Mise en place d'une série de mesures concrètes visant à dégager des sources de produits supplémentaires, à réduire les frais d'exploitation et à rationaliser les frais d'administration du Fonds, mesures qui auront collectivement une incidence positive sur les fonds provenant de l'exploitation et contribueront à accélérer la croissance interne de façon significative. Ces mesures comprennent notamment : l'entrée de nouvelles sources de produits, l'optimalisation de la main-d'œuvre, la conclusion d'ententes d'impartition, la réduction des frais d'exploitation, l'automatisation des processus, l'exploitation de la technologie et l'audit des contrats de location. Ces actions visent à augmenter d'environ 15 millions de dollars les fonds provenant de l'exploitation; en 2019, 10 millions de dollars étaient réalisés sur une base annualisée.

- 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. Nous ciblons une réduction systématique de l'endettement, par la croissance du BAIIA, par la préservation des flux de trésorerie, par la croissance de la valeur de notre portefeuille et par des dispositions sélectionnées. Au 31 décembre 2019, notre ratio de la dette par rapport à la valeur de l'actif s'établissait à 51,4 % (55,3 % au 31 décembre 2018) et le ratio de la dette par rapport au BAIIA était de 10,6 x (10,3 x au 31 décembre 2018).

- Refinancement stratégique et planification pluriannuelle, y compris le remboursement des hypothèques ayant un faible ratio prêt-valeur et un taux d'intérêt élevé, afin d'améliorer les paramètres de crédit et de dégager des fonds provenant de l'exploitation. Notre ratio des actifs non grevés était de 1,82 : 1 au 31 décembre 2019, en hausse par rapport à 1,53 : 1 au 31 décembre 2018. Nous nous attendons à une amélioration continue de nos paramètres de crédit en 2020 à la suite aux dispositions prévues, ainsi qu'à une augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable.

- Une approche responsable en matière de dépenses en capital, axée sur la création de la valeur en visant une cible annualisée de 125 millions de dollars. Les dépenses en capital, excluant le développement, ont atteint 134 millions de dollars en 2019, ce qui représente une baisse comparativement à 221 millions de dollars en 2018, excluant le développement.

- Réalisation de dispositions ciblées, notamment en réduisant notre exposition aux actifs non essentiels de moindre qualité, en cédant des actifs liquides bien cotés à des taux de capitalisation qui atteignent des planchers historiques permettant de déterminer le prix des actifs et de libérer leur valeur nette. En 2019, nous avons cédé 46 immeubles non essentiels, réalisant un produit brut de 260,6 millions de dollars; de ces immeubles, 54 % étaient des immeubles commerciaux. Notre stratégie en matière d'actif comprend aussi l'exploration des possibilités de coentreprise en vue de tirer profit du solide marché québécois.

Le plan est en cours d'exécution. Nous poursuivons sur notre lancée et réalisons rapidement des gains, et notre équipe de leaders chevronnés est engagée sur la voie de notre nouvelle direction stratégique.

Aperçu de l'exercice 2019

Bénéfice net : Le bénéfice net (la perte nette) pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 s'est établi à 462,5 millions de dollars, comparativement à (212,3) millions de dollars lors de l'exercice précédent. Ce résultat reflète une augmentation positive de 543,6 millions de dollars de la variation de la juste valeur des placements, des diminutions respectives de 120,4 millions de dollars de la dépréciation du goodwill, de 16,4 millions de dollars des frais de transaction et de 6,0 millions de dollars des frais d'administration du Fonds et une augmentation de 4,8 millions de dollars des frais de restructuration.

Bénéfice net ajusté[1]: Au cours de l'l'exercice terminé le 31 décembre 2019, Cominar a généré un bénéfice net ajusté de 202,3 millions de dollars comparativement à 206,8 millions de dollars pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018.

Fonds provenant de l'exploitation[1]: Les fonds provenant de l'exploitation pleinement dilués pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 ont été de 1,07 $ par part comparativement à 1,13 $ pour l'exercice précédent découlant principalement de la vente d'immeubles représentant 260,6 millions de dollars d'un exercice à l'autre, d'éléments ponctuels, partiellement compensée par la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. Excluant ces éléments ponctuels, les fonds provenant de l'exploitation auraient été 1,13 $ par part.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés[1]: Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pleinement dilués pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 ont été de 0,77 $ par part comparativement à 0,88 $ pour l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont diminués en raison de la diminution des fonds provenant de l'exploitation, de l'augmentation de la provision pour frais à la location de 3,0 millions de dollars et de l'augmentation des dépenses en capital pour le maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de 6,7 millions de dollars. Excluant les éléments ponctuels, les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 0,83 $ par part.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1]: Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 3,2 % pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 comparativement à l'exercice précédent. Cette augmentation reflète une croissance de 4,0 % du portefeuille d'immeubles de bureau, de 7,2 % du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et de (0,5 %) du portefeuille d'immeubles commerciaux. L'augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est principalement attribuable à une augmentation de l'occupation physique moyen pour tous les types d'immeubles et pour tous les marchés géographiques.

Occupation : Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique de Cominar était de 91,7 % comparativement à 89,2 % à la fin de l'exercice 2018. L'augmentation d'une année à l'autre du taux d'occupation était liée à des augmentations pour tous les types d'immeubles. Au 31 décembre 2019 le taux d'occupation commis était de 95,1 %, en hausse de 150 points de base par rapport à 93,6 % au 31 décembre 2018.

Activité de location : Le taux de rétention pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 s'établissait à 77,3 %, en hausse comparativement à 75,8 % pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018. Les loyers nets moyens sur 3,8 millions de pieds carrés de baux renouvelés ont augmenté de 2,8 % (4,1 % pour le portefeuille de bureaux, (1,7 %) pour le portfeuille commercial et 10,1 % pour le portfeuille industriel). Les nouveaux baux totalisent 2,0 millions de pieds carrés. Les nouveaux baux et les baux renouvelés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 représentaient 117,8 % des baux venant à échéance en 2019.

Activité de disposition : Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019, Cominar a réalisé des ventes d'actifs totalisant 260,6 millions de dollars à des prix conformes à nos valeurs établies selon les IFRS.

Valeur comptable par part : Au 31 décembre 2019, la valeur comptable par part de Cominar a augmenté de 11,8 % à 17,30 $ par part comparativement à 15,47 $ par part à la fin de l'exercice 2018 en raison de gains de juste valeur dans le portefeuille industriel et de bureaux, partiellement compensés par une perte de juste valeur dans le portefeuille de commercial.

Bilan : Au 31 décembre 2019, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 51,4 %, en baisse comparativement à 55,3 % à la fin de l'exercice 2018. La diminution d'un exercice à l'autre reflète l'emploi du produit de 260,6 millions de dollars de la vente d'immeubles utilisé pour rembourser la dette, et la hausse de la juste valeur des immeubles de placement de 276,5 millions de dollars. Le ratio dette/BAIIA à la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2019 était de 10,6x, en diminution par rapport à 10,3x pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018. Au 31 décembre 2019 notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 2,1 milliard de dollars et notre ratio d'actifs non grevés était de 1,82x, en hausse par rapport à 1,53x à la fin de l'exercice 2018.

Nos liquidités disponibles de 552,6 millions de dollars se composaient de 400,0 millions de dollars disponibles aux termes de notre facilité de crédit non garantie et de 152,6 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie au 31 décembre 2019.

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

Rapprochements selon la quote-part de Cominar

Dans les états financiers consolidés 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 consolidés établis selon les IFRS et les états financiers consolidés de Cominar incluant sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de ses coentreprises.

Aux 31 décembre	2019			2018		
	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]
	$	$	$	$	$	$
Actifs						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	**6 412 739**	**171 573**	**6 584 312**	6 058 191	166 765	6 224 956
Immeubles en développement	**41 471**	**5 900**	**47 371**	34 293	7 392	41 685
Terrains détenus pour développement futur	**100 507**	**7 631**	**108 138**	93 750	8 400	102 150
	6 554 717	**185 104**	**6 739 821**	6 186 234	182 557	6 368 791
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**11 730**	**—**	**11 730**	188 727	—	188 727
Participation dans les coentreprises	**97 456**	**(97 456)**	**—**	92 468	(92 468)	—
Goodwill	**15 721**	**—**	**15 721**	15 721	—	15 721
Débiteurs	**37 930**	**431**	**38 361**	41 162	424	41 586
Frais payés d'avance et autres actifs	**22 232**	**94**	**22 326**	17 901	97	17 998
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**152 634**	**639**	**153 273**	1 498	461	1 959
Total de l'actif	**6 892 420**	**88 812**	**6 981 232**	6 543 711	91 071	6 634 782
Passif						
Emprunts hypothécaires	**2 114 021**	**82 981**	**2 197 002**	1 742 104	85 534	1 827 638
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	**—**	**—**	**—**	123	—	123
Débentures	**1 320 962**	**—**	**1 320 962**	1 722 586	—	1 722 586
Emprunts bancaires	**180 000**	**4 100**	**184 100**	152 950	4 000	156 950
Créditeurs et charge à payer	**126 543**	**1 731**	**128 274**	103 347	1 538	104 885
Passif d'impôts différés	**93**	**—**	**93**	142	—	142
Passif d'impôts exigibles	**—**	**—**	**—**	6 763	—	6 763
Total du passif	**3 741 619**	**88 812**	**3 830 431**	3 728 015	91 072	3 819 087
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	**3 150 801**	**—**	**3 150 801**	2 815 696	—	2 815 696
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	**6 892 420**	**88 812**	**6 981 232**	6 543 711	91 072	6 634 783

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

Trimestres terminés les 31 décembre	2019			2018		
	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]
	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**173 931**	**4 230**	**178 161**	176 073	4 043	180 116
Charges d'exploitation	**(82 715)**	**(1 751)**	**(84 466)**	(84 945)	(1 645)	(86 590)
Bénéfice d'expoitation net	**91 216**	**2 479**	**93 695**	91 128	2 398	93 526
Charge financière	**(40 416)**	**(979)**	**(41 395)**	(36 393)	(1 003)	(37 396)
Frais d'administration du Fonds	**(4 145)**	**(17)**	**(4 162)**	(6 106)	(13)	(6 119)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**270 964**	**1 339**	**272 303**	(276 160)	(299)	(276 459)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	**2 822**	**(2 822)**	**—**	1 083	(1 083)	—
Frais de transactions	**(1 225)**	**—**	**(1 225)**	(2 866)	—	(2 866)
Dépréciation du goodwill	**—**	**—**	**—**	(120 389)	—	(120 389)
Décomptabilisation du goodwill	**—**	**—**	**—**	(3 278)	—	(3 278)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	**319 216**	**—**	**319 216**	(352 981)	—	(352 981)
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	**—**	**—**	**—**	(372)	—	(372)
Différés	**49**	**—**	**49**	—	—	—
	49	**—**	**49**	(372)	—	(372)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**319 265**	**—**	**319 265**	(353 353)	—	(353 353)

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

Exercices terminés les 31 décembre	2019			2018 [1]		
	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar [1]	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar [1]
	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**704 041**	**17 194**	**721 235**	734 650	16 445	751 095
Charges d'exploitation	**(345 719)**	**(7 361)**	**(353 080)**	(362 186)	(6 952)	(369 138)
Bénéfice d'exploitation net	**358 322**	**9 833**	**368 155**	372 464	9 493	381 957
Charges financières	**(151 051)**	**(3 953)**	**(155 004)**	(152 237)	(3 968)	(156 205)
Frais d'administration du Fonds	**(17 254)**	**(19)**	**(17 273)**	(23 255)	(50)	(23 305)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**276 475**	**1 339**	**277 814**	(267 098)	(299)	(267 397)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	**7 200**	**(7 200)**	**—**	5 176	(5 176)	—
Frais de transactions	**(6 463)**	**—**	**(6 463)**	(22 847)	—	(22 847)
Frais de restructuration	**(4 774)**	**—**	**(4 774)**	—	—	—
Dépréciation du goodwill	**—**	**—**	**—**	(120 389)	—	(120 389)
Décomptabilisation du goodwill	**—**	**—**	**—**	(3 872)	—	(3 872)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	**462 455**	**—**	**462 455**	(212 058)	—	(212 058)
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	**—**	**—**	**—**	(6 763)	—	(6 763)
Différés	**49**	**—**	**49**	6 539	—	6 539
	49	**—**	**49**	(224)	—	(224)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**462 504**	**—**	**462 504**	(212 282)	—	(212 282)

1 L'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus à Slate au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.

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 décembre 2019, et au 31 décembre 2018, telles que présentées dans nos états financiers consolidés :

Aux 31 décembre	2019 $	2018 $	$Δ	%Δ
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	**6 412 739**	6 058 191	354 548	5,9
Immeubles en développement	**41 471**	34 293	7 178	20,9
Terrains détenus pour le développement futur	**100 507**	93 750	6 757	7,2
	6 554 717	6 186 234	368 483	6,0
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**11 730**	188 727	(176 997)	(93,8)
Participation dans des coentreprises	**97 456**	92 468	4 988	5,4
Goodwill	**15 721**	15 721	—	—
Débiteurs	**37 930**	41 162	(3 232)	(7,9)
Frais payés d'avance et autres actifs	**22 232**	17 901	4 331	24,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**152 634**	1 498	151 136	10 089,2
Actif total	**6 892 420**	6 543 711	348 709	5,3
Passif				
Emprunts hypothécaires	**2 114 021**	1 742 104	371 917	21,3
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	**—**	123	(123)	(100,0)
Débentures	**1 320 962**	1 722 586	(401 624)	(23,3)
Emprunts bancaires	**180 000**	152 950	27 050	17,7
Créditeurs et charges à payer	**126 543**	103 347	23 196	22,4
Passif d'impôts différés	**93**	142	(49)	(34,5)
Passif d'impôts exigibles	**—**	6 763	(6 763)	(100,0)
Total du passif	**3 741 619**	3 728 015	13 604	0,4
Avoir des porteurs de part				
Avoir des porteurs de parts	**3 150 801**	2 815 696	335 105	11,9
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	**6 892 420**	6 543 711	348 709	5,3

Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les exercices terminés les 31 décembre 2019 et 2018, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018 [1]	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Produits d'exploitation	**173 931**	176 073	(1,2)	**704 041**	734 650	(4,2)
Charges d'exploitation	**(82 715)**	(84 945)	(2,6)	**(345 719)**	(362 186)	(4,5)
Bénéfice d'exploitation net	**91 216**	91 128	0,1	**358 322**	**372 464**	(3,8)
Charges financières	**(40 416)**	(36 393)	11,1	**(151 051)**	(152 237)	(0,8)
Frais d'administration du Fonds	**(4 145)**	(6 106)	(32,1)	**(17 254)**	(23 255)	(25,8)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**270 964**	(276 160)	(198,1)	**276 475**	(267 098)	(203,5)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	**2 822**	1 083	160,6	**7 200**	5 176	39,1
Frais de transactions	**(1 225)**	(2 866)	(57,3)	**(6 463)**	(22 847)	(71,7)
Frais de restructuration	**—**	—	—	**(4 774)**	—	(100,0)
Dépréciation du goodwill	**—**	(120 389)	100,0	**—**	(120 389)	100,0
Décomptabilisation du goodwill	**—**	(3 278)	100,0	**—**	(3 872)	100,0
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	**319 216**	(352 981)	(190,4)	**462 455**	(212 058)	(318,1)
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	**—**	(372)	100,0	**—**	(6 763)	100,0
Différés	**49**	—	100,0	**49**	6 539	(99,3)
	49	(372)	(113,2)	**49**	(224)	(121,9)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**319 265**	(353 353)	(190,4)	**462 504**	(212 282)	(317,9)

1 L'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut les résultats de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.

Produits d'exploitation

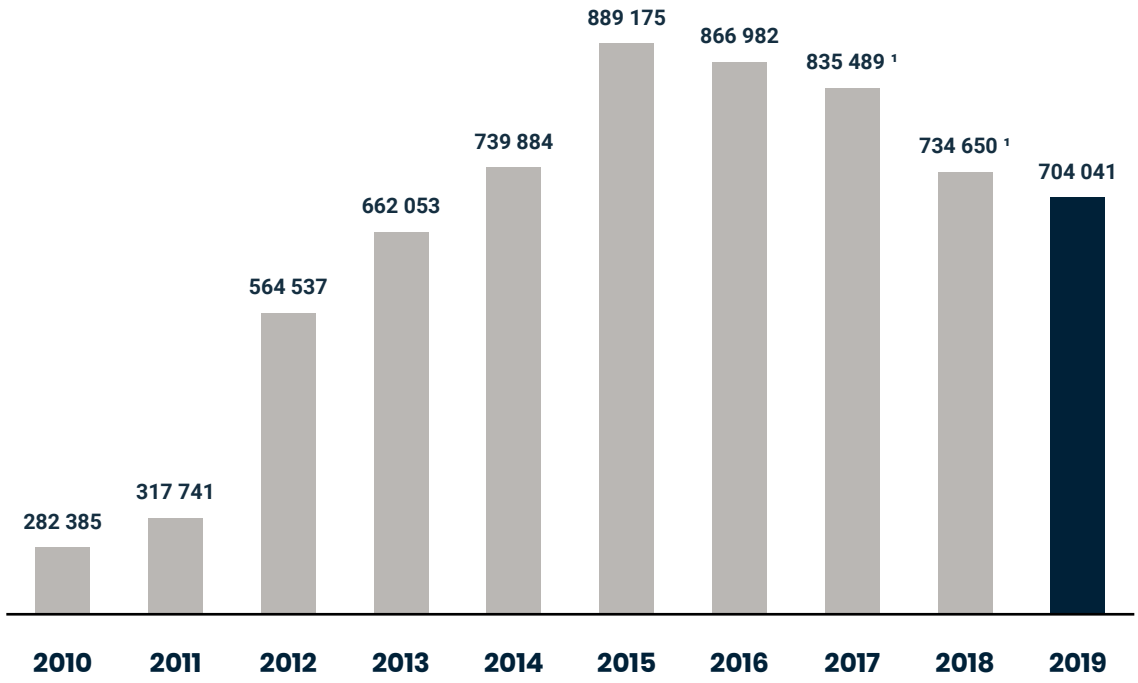
	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018 [1]	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Produits d'exploitation — États financiers	**173 931**	176 073	(1,2)	**704 041**	734 650	(4,2)
Produits d'exploitations — Coentreprises	**4 230**	4 043	4,6	**17 194**	16 445	4,6
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [2]	**178 161**	180 116	(1,1)	**721 235**	751 095	(4,0)

1 Les produits d'exploitation de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut les produits d'exploitation de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

La diminution des produits d'exploitation selon les états financiers consolidés de l'exercice 2019 comparativement à l'exercice 2018 résulte principalement d'une baisse de 46,9 millions de dollars attribuable aux immeubles vendus en 2018 et en 2019 ainsi que d'une croissance des produits d'exploitation du portefeuille comparable de 18,3 millions de dollars.

Le graphique qui suit présente les produits d'exploitation de Cominar, selon les états financiers consolidés, au cours des 10 derniers exercices.

Produits d'exploitation



1 Diminution des produits d'exploitation résultant principalement des dispositions d'immeubles productifs de revenu de 260,6 millions de dollars en 2019 (1,151 milliard de dollars en 2018 et 104,4 millions de dollars en 2017).

Produits d'exploitation par type d'immeuble

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018 [1]	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Type d'immeuble						
Bureau	**75 636**	76 331	(0,9)	**301 414**	319 010	(5,5)
Commercial	**64 361**	65 757	(2,1)	**260 424**	274 232	(5,0)
Industriel et polyvalent	**38 164**	38 028	0,4	**159 397**	157 853	1,0
Produits d'exploitation — Quote-part de Cominar[2]	**178 161**	180 116	(1,1)	**721 235**	751 095	(4,0)

1 Les produits d'exploitation de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut les produits d'exploitation de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

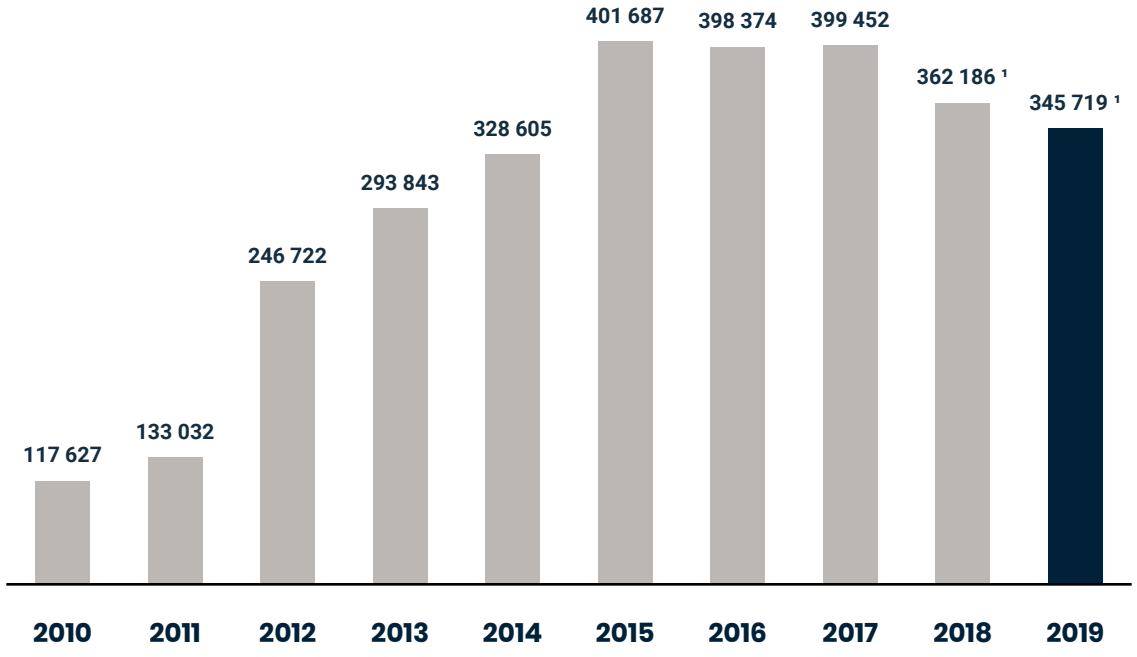
Charges d'exploitation

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Année		
	2019	2018		2019	2018 [1]	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Charges d'exploitation — États financiers	**82 717**	84 945	(2,6)	**345 721**	362 186	(4,5)
Charges d'exploitations — Coentreprises	**1 751**	1 645	6,4	**7 361**	6 952	5,9
Charges d'exploitation — Quote-part Cominar [2]	84 468	86 590	(2,5)	353 082	369 138	(4,3)

1 Les charges d'exploitation de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 incluent les charges d'exploitation des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

La diminution des charges d'exploitation selon les états financiers consolidés de l'exercice 2019 comparativement à l'exercice 2018 résulte principalement d'une baisse de 23,7 millions de dollars attribuable aux immeubles vendus en 2018 et en 2019 et d'une hausse de 7,5 millions de dollars des charges d'exploitation du portefeuille comparable.

Le graphique qui suit présente les charges d'exploitation de Cominar, selon les états financiers consolidés, au cours des 10 derniers exercices.



1 Diminution des charges d'exploitation résultant principalement des dispositions d'immeubles productifs de revenu de 260,6 millions de dollars en 2019 (1,151 milliard de dollars en 2018).

Charges d'exploitation par type d'immeuble

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre 2019 $	Trimestre 2018 $	Trimestre %Δ	Année 2019 $	Année 2018 [1] $	Année %Δ
Type d'immeuble						
Bureau	**38 620**	39 604	(2,5)	**155 807**	166 993	(6,7)
Commercial	**31 785**	32 033	(0,8)	**131 417**	135 761	(3,2)
Industriel et polyvalent	**14 063**	14 953	(6,0)	**65 858**	66 384	(0,8)
Charges d'exploitation — Quote-part de Cominar[2]	**84 468**	86 590	(2,5)	**353 082**	369 138	(4,3)

1 Les charges d'exploitation de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 incluent les charges d'exploitation de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Bénéfice d'exploitation net

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

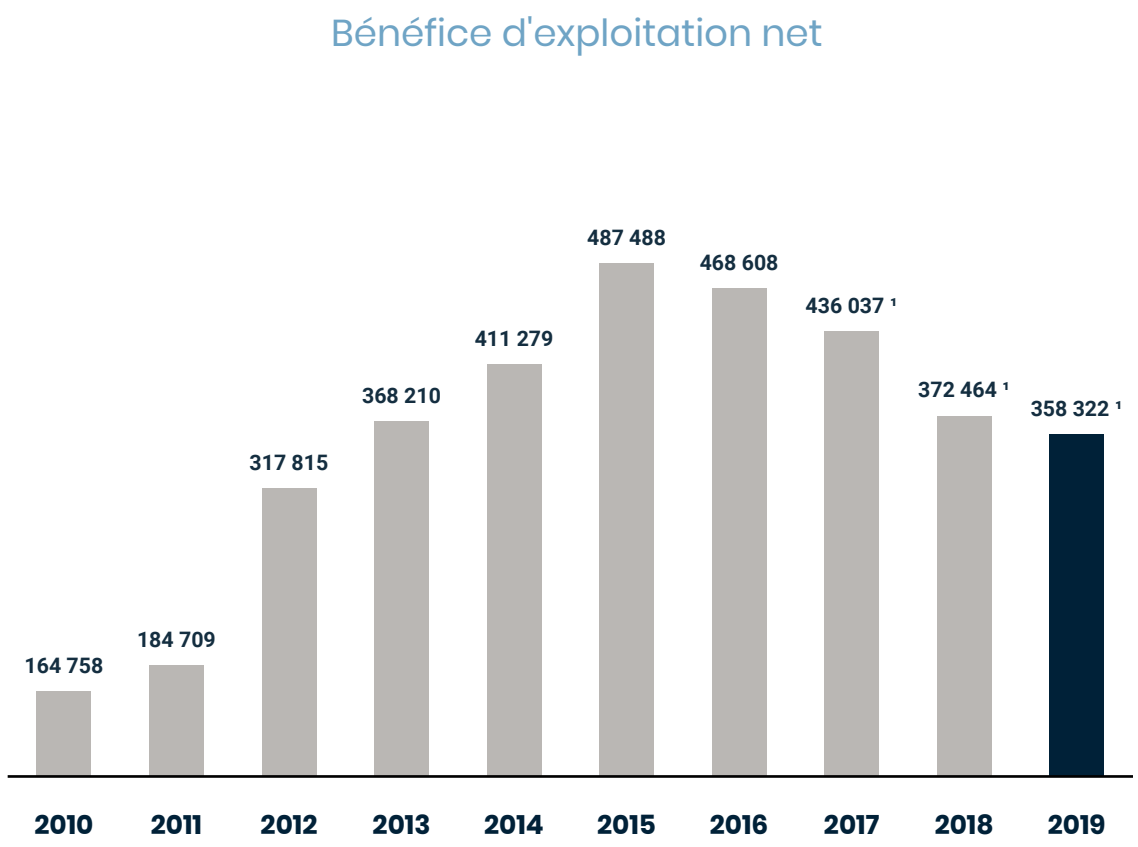
Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre 2019 $	Trimestre 2018 $	Trimestre %Δ	Exercice 2019 $	Exercice 2018 [1] $	Exercice %Δ
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**91 216**	91 128	0,1	**358 322**	372 464	(3,8)
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	**2 479**	2 398	3,4	**9 833**	9 493	3,6
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part de Cominar [2]	**93 695**	93 526	0,2	**368 155**	381 957	(3,6)

1 Le bénéfice d'exploitation net de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut le bénéfice d'exploitation net de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

L'augmentation du bénéfice d'exploitation nette sur une base proportionnelle au cours de l'exercice 2019 comparativement à l'exercice 2018 découle essentiellement d'une diminution de 23,2 millions de dollars attribuable aux immeubles vendus en 2018 et en 2019 et à une augmentation de 10,9 millions de dollars des charges d'exploitation du portefeuille comparable.

Le graphique qui suit présente le bénéfice d'exploitation net de Cominar selon les états financiers consolidés au cours des 10 derniers exercices.



1 *Diminution du bénéfice d'exploitation net résultant principalement des dispositions d'immeubles productifs de revenu de 260,6 millions de dollars en 2019 (1,151 milliard de dollars en 2018 et 104,4 millions de dollars en 2017).*

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre 2019 $	Trimestre 2018 $	Trimestre %Δ	Exercice 2019 $	Exercice 2018 [1] $	Exercice %Δ
Type d'immeuble						
Bureau	**37 018**	36 727	0,8	**145 609**	152 017	(4,2)
Commercial	**32 576**	33 724	(3,4)	**129 007**	138 471	(6,8)
Industriel	**24 101**	23 075	4,4	**93 539**	91 469	2,3
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [2]	**93 695**	93 526	0,2	**368 155**	381 957	(3,6)

1 Le bénéfice d'exploitation net de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut le bénéfice d'exploitation net de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
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 2017, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2018 et en 2019, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre 2019 $	Trimestre 2018 $	Trimestre %Δ	Exercice 2019 $	Exercice 2018 $	Exercice %Δ
Produits d'exploitation du portefeuille comparable [1] - Quote-part Cominar [2]	**174 439**	168 924	3,3	**696 609**	678 270	2,7
Charges d'exploitations du portefeuille comparable [1] - Quote-part Cominar [2]	**(82 952)**	(80 977)	2,4	**(341 727)**	(334 238)	2,2
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1] - Quote-part Cominar [2]	**91 487**	87 947	4,0	**354 882**	344 032	3,2

1 Le portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2018 et 2019, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Produits d'exploitation - Portefeuille comparable

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre 2019 $	Trimestre 2018 $	Trimestre %Δ	Exercice 2019 $	Exercice 2018 [1] $	Exercice %Δ
Produits d'exploitation — États financiers	**173 931**	176 073	(1,2)	**704 041**	734 650	(4,2)
Produits d'exploitations — Coentreprises	**4 230**	4 043	4,6	**17 194**	16 445	4,6
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [2]	**178 161**	180 116	(1,1)	**721 235**	751 095	(4,0)
Acquisitions, développements et dispositions — Quote-part Cominar [2]	**(3 722)**	(11 192)	(66,7)	**(24 626)**	(72 825)	(66,2)
Produits d'exploitation du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**174 439**	168 924	3,3	**696 609**	678 270	2,7

1 Les produits d'exploitation de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 incluent les produits d'exploitation de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre 2019 $	Trimestre 2018 $	Trimestre %Δ	Exercice 2019 $	Exercice 2018 $	Exercice %Δ
Portefeuille comparable — États financiers	**170 249**	164 984	3,2	**679 719**	661 994	2,7
Portefeuille comparable — Coentreprise	**4 190**	3 940	6,3	**16 890**	16 276	3,8
Produits d'exploitation du portefeuille comparable [1] — Quote-part Cominar [2]	**174 439**	168 924	3,3	**696 609**	678 270	2,7

1 Les produits d'exploitation du portefeuille comparable comprennent les produits d'exploitation des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des immeubles vendus en 2018 et 2019, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis ou ceux en développement au cours de 2017 et de 2018.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

L'augmentation des produits d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers consolidés de l'exercice 2019 par rapport à l'exercice 2018 est principalement attribuable à l'augmentation de l'occupation physique moyenne pour tous les types d'immeubles et pour tous les marchés géographiques et à l'augmentation du loyer net moyen sur les renouvellements des exercices 2019 et 2018.

Produits d'exploitation par type d'immeuble et secteur géographique - Portefeuille comparable

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

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre 2019 $	Trimestre 2018 $	Trimestre %Δ	Exercice 2019 $	Exercice 2018 $	Exercice %Δ
Type d'immeuble						
Bureau	**73 470**	70 715	3,9	**290 361**	282 724	2,7
Commercial	**63 168**	61 898	2,1	**249 294**	246 644	1,1
Industriel et polyvalent	**37 801**	36 311	4,1	**156 954**	148 902	5,4
Produits d'exploitation du portefeuille comparable [1] — Quote-part Cominar [2]	**174 439**	168 924	3,3	**696 609**	678 270	2,7

1 Les produits d'exploitation du portefeuille comparable comprennent les produits d'exploitation des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des immeubles vendus en 2018 et 2019, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis ou ceux en développement au cours de 2017 et de 2018.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Produits d'exploitation du portefeuille comparable par région géographique

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre 2019 $	Trimestre 2018 $	Trimestre %Δ	Exercice 2019 $	Exercice 2018 $	Exercice %Δ
Marché géographique						
Montréal	**110 165**	107 827	2,2	**441 945**	433 025	2,1
Québec	**52 064**	49 513	5,2	**205 777**	197 279	4,3
Ottawa [1]	**12 210**	11 584	5,4	**48 887**	47 966	1,9
Produits d'exploitation du portefeuille comparable [2] — Quote-part Cominar [3]	**174 439**	168 924	3,3	**696 609**	678 270	2,7

1 Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.
2 Les produits d'exploitation du portefeuille comparable comprennent les produits d'exploitation des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des immeubles vendus en 2018 et 2019, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis ou ceux en développement au cours de 2017 et de 2018.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Charges d'exploitation - Portefeuille comparable

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Année		
	2019	2018		2019	2018 [1]	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Charges d'exploitation — États financiers	**82 715**	84 945	(2,6)	**345 719**	362 186	(4,5)
Charges d'exploitations — Coentreprises	**1 759**	1 645	6,9	**7 369**	6 952	6,0
Charges d'exploitation — Quote-part Cominar [2]	**84 474**	86 590	(2,4)	**353 088**	369 138	(4,3)
Acquisitions, développements et dispositions — Quote-part Cominar	**(1 522)**	(5 613)	(72,9)	**(11 361)**	(34 900)	(67,4)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**82 952**	80 977	2,4	**341 727**	334 238	2,2

1 Les charges d'exploitation l' exercice terminé le 31 décembre 2018 incluent les charges d'exploitation des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Année		
	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Portefeuille comparable — États financiers	**81 225**	79 369	2,3	**334 487**	327 354	2,2
Portefeuille comparable — Coentreprise	**1 727**	1 608	7,4	**7 240**	6 884	5,2
Charges d'exploitation du portefeuille comparable [1] — Quote-part Cominar [2]	**82 952**	80 977	2,4	**341 727**	334 238	2,2

1 Les chargs d'exploitation du portefeuille comparable comprennent les charges d'exploitation des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des immeubles vendus en 2018 et 2019, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis ou ceux en développement au cours de 2017 et de 2018.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

L'augmentation des charges d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers consolidés de l'exercice 2019 comparativement à l'exercice 2018 est principalement attribuable aux espaces en redéveloppement (790 000 pieds carrés au 31 décembre 2018) qui sont devenus productifs de revenus en 2019.

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

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

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Année		
	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Type d'immeuble						
Bureau	**37 587**	36 708	2,4	**150 401**	148 117	1,5
Commercial	**31 378**	30 236	3,8	**126 686**	123 371	2,7
Industriel et polyvalent	**13 987**	14 033	(0,3)	**64 640**	62 750	3,0
Charges d'exploitation du portefeuille comparable [1] — Quote-part Cominar [2]	**82 952**	80 977	2,4	**341 727**	334 238	2,2

1 Les chargs d'exploitation du portefeuille comparable comprennent les charges d'exploitation des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des immeubles vendus en 2018 et 2019, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis ou ceux en développement au cours de 2017 et de 2018.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Charges d'exploitation du portefeuille comparable par région géographique

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Année		
	2019	2018	%Δ	2019	2018	%Δ
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Marché géographique						
Montréal	**51 587**	51 594	0,0	**216 149**	212 157	1,9
Québec	**24 150**	23 007	5,0	**97 658**	95 384	2,4
Ottawa [1]	**7 215**	6 376	13,2	**27 920**	26 697	4,6
Charges d'exploitation du portefeuille comparable [2] — Quote-part Cominar [3]	**82 952**	80 977	2,4	**341 727**	334 238	2,2

1 Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.
2 Les chargs d'exploitation du portefeuille comparable comprennent les charges d'exploitation des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des immeubles vendus en 2018 et 2019, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis ou ceux en développement au cours de 2017 et de 2018.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Bénéfice d'exploitation net - Portefeuille comparable

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2019	2018		2019	2018 [1]	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**91 216**	91 128	0,1	**358 322**	372 464	(3,8)
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	**2 479**	2 398	3,4	**9 833**	9 493	3,6
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part de Cominar [2]	**93 695**	93 526	0,2	**368 155**	381 957	(3,6)
Acquisitions, développements et dispositions — Quote-part de Cominar	**(2 208)**	(5 579)	(60,4)	**(13 273)**	(37 925)	(65,0)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**91 487**	87 947	4,0	**354 882**	344 032	3,2

1 Le bénéfice d'exploitation net de l' exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut le bénéfice d'exploitation net de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Portefeuille comparable — États financiers	**89 024**	85 615	4,0	**345 232**	334 640	3,2
Portfeuille comparable — Coentreprises	**2 463**	2 332	5,6	**9 650**	9 392	2,7
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1] — Quote-part Cominar [2]	**91 487**	87 947	4,0	**354 882**	344 032	3,2

1 Les bénéfices d'exploitation net du portefeuille comparable comprend les bénéfices d'exploitation net des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017 à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2018 et 2019, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Pour le quatrième trimestre, la hausse de 4,0 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, selon la quote-part Cominar, est attribuable à l'augmentation, pour tous les types d'immeubles et tous les marchés géographiques, du taux d'occupation physique moyen pour le trimestre clos le 31 décembre 2019.

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

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

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Type d'immeuble						
Bureau	**35 883**	34 007	5,5	**139 960**	134 607	4,0
Commercial	**31 790**	31 662	0,4	**122 608**	123 273	(0,5)
Industriel et polyvalent	**23 814**	22 278	6,9	**92 314**	86 152	7,2
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [1]	**91 487**	87 947	4,0	**354 882**	344 032	3,2

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

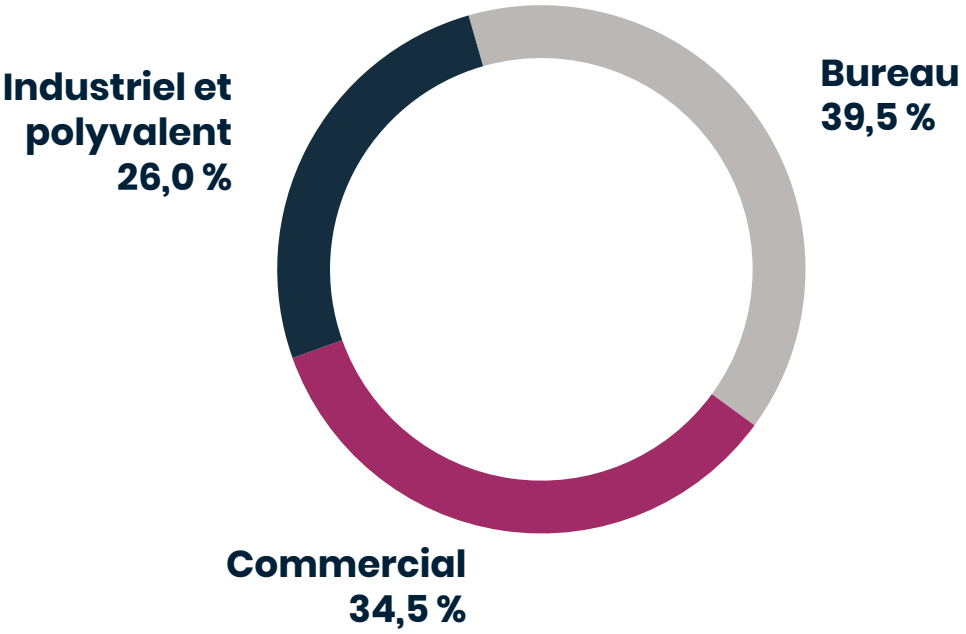
Pondération du bénéfice d'exploitation net du portfeuille comparable par type d'immeuble

	Trimestre		Exercice	
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018	2019	2018
Type d'immeuble				
Bureau	**39,3 %**	38,7 %	**39,5 %**	39,2 %
Commercial	**34,7 %**	36,0 %	**34,5 %**	35,8 %
Industriel et polyvalent	**26,0 %**	25,3 %	**26,0 %**	25,0 %
Bénéfice net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [1]	**100,0 %**	100,0 %	**100,0 %**	100,0 %

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

D'un exercice à l'autre, la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur commercial a diminuée de 130 points de base, pour s'établir à 34,5 % alors que la portion attribuable au secteur industriel a augmentée de 100 points de base, pour s'établir à 26,0 %, et celle du secteur bureau a augmentée de 30 points de base, pour s'établir à 39,5 %.

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



Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Marché géographique						
Montréal	**58 578**	56 233	4,2	**225 796**	220 868	2,2
Québec	**27 914**	26 506	5,3	**108 119**	101 895	6,1
Ottawa [1]	**4 995**	5 208	(4,1)	**20 967**	21 269	(1,4)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**91 487**	87 947	4,0	**354 882**	344 032	3,2

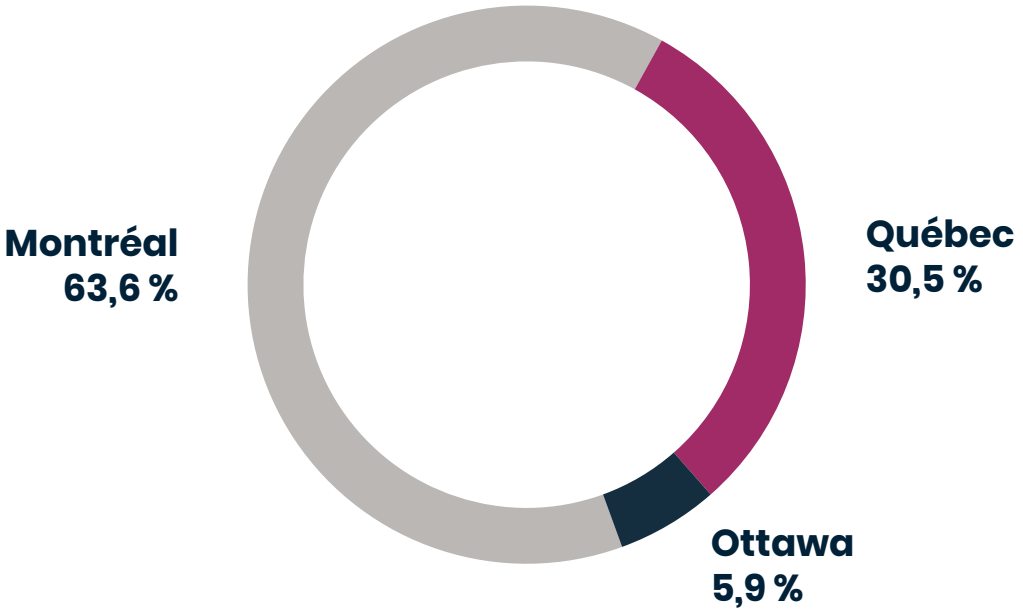
1 Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

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

	Trimestre		Exercice	
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018	2019	2018
Marché géographique				
Montréal	**64,0 %**	64,0 %	**63,6 %**	64,2 %
Québec	**30,5 %**	30,1 %	**30,5 %**	29,6 %
Ottawa [1]	**5,5 %**	5,9 %	**5,9 %**	6,2 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**100,0 %**	100,0 %	**100,0 %**	100,0 %

1 Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par région



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

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018	
	$	$	Δ	$	$	Δ
Type d'immeuble						
Bureau	**89,2 %**	86,8 %	2,4	**88,5 %**	86,7 %	1,8
Commercial	**86,7 %**	85,6 %	1,1	**85,7 %**	84,0 %	1,7
Industriel et polyvalent	**95,5 %**	92,6 %	2,9	**94,5 %**	92,0 %	2,5
Total	**91,2 %**	89,0 %	2,2	**90,3 %**	88,3 %	2,0

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

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018	
	$	$	Δ	$	$	Δ
Marché géographique						
Montréal	**91,2 %**	89,4 %	1,8	**90,4 %**	88,3 %	2,1
Québec	**93,0 %**	91,1 %	1,9	**92,3 %**	91,1 %	1,2
Ottawa [1]	**84,3 %**	75,7 %	8,6	**80,5 %**	75,6 %	4,9
Total	**91,2 %**	89,0 %	2,2	**90,3 %**	88,3 %	2,0

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

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers consolidés. Cette juste valeur est fondée sur des évaluations effectuées au cours de l'année d'après les estimations de la direction et par des évaluateurs indépendants, majorées des dépenses en immobilisations effectuées après l'évaluation et réputées augmenter la capacité de générer des revenus locatifs, ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. 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.

Conformément à sa méthodologie d'évaluation de ses immeubles de placement, la direction de Cominar a procédé au cours de l'exercice 2019 à une réévaluation de l'ensemble de son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une augmentation nette de 277,8 millions de dollars (compte tenu d'un ajustement à la hausse de 1,3 millions de dollars dans les coentreprises) était nécessaire afin d'ajuster la valeur comptable de ses immeubles de placement à leur juste valeur [diminution de 267,4 millions de dollars en 2018]. L'ajustement de la juste valeur relatif à des immeubles de placement toujours détenus au 31 décembre 2019 est de 271,5 millions de dollars. En 2019, la juste valeur des immeubles de placement qui provenait d'évaluations ou de sources externes représentait 56 % [19 % en 2018] de la juste valeur totale de l'ensemble des immeubles de placement.

Le tableau suivant présente un sommaire des ajustements de la juste valeur pour l'ensemble du portefeuille de Cominar selon les postes aux états financiers pour 2019:

	Immeubles productifs de revenus			Immeubles de placement disponibles à la vente	Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	Total selon les états financiers	Quote-part des coentreprises	Total - Quote-part Cominar[1]
	Québec $	Montréal $	Ottawa $	$	$	$	$	$
Type d'immeuble								
Bureau	(8 906)	39 130	13 842	(1 033)	2 553	45 586	3 931	49 517
Commercial	(47 723)	(66 739)	(12 165)	274	(3 344)	(129 697)	(2 592)	(132 289)
Industriel et polyvalent	9 540	351 600	—	(45)	(509)	360 586	—	360 586
Total	**(47 089)**	**323 991**	**1 677**	**(804)**	**(1 300)**	**276 475**	**1 339**	**277 814**

1 Mesure financière non définie par les IFRS

L'augmentation de la juste valeur de 49,5 millions de dollars en 2019 du portefeuille d'immeuble de bureau provient principalement de la compression des taux de capitalisation ainsi que de l'augmentation prévue des bénéfices d'exploitation nets futurs.

Pour le portefeuille commercial, la baisse de 132,3 millions de dollars de la juste valeur provient d'une hausse des taux de capitalisation.

Finalement, l'augmentation de 360,6 millions de dollars de la juste valeur du portefeuille industriel et polyvalent provient principalement de la compression des taux de capitalisation ainsi que de l'augmentation prévue des bénéfices d'exploitation nets futurs en fonction des prévisions du marché.

Le tableau suivant présente un sommaire des ajustements de la juste valeur selon les postes aux états financiers, exprimés en pourcentage de l'ensemble du portefeuille de Cominar au 31 décembre 2019:

	Immeubles productifs de revenus			Immeubles de placement disponibles à la vente	Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	Total selon les états financiers	Quote-part des coentreprises	Total - Quote-part Cominar[1]
	Québec $	Montréal $	Ottawa $	$	$	$	$	$
Type d'immeuble								
Bureau	(0,1 %)	0,6 %	0,2 %	— %	— %	0,7 %	0,1 %	0,8 %
Commercial	(0,7 %)	(1,0 %)	(0,2 %)	— %	(0,1 %)	(2,0 %)	— %	(2,0 %)
Industriel et polyvalent	0,1 %	5,4 %	— %	— %	— %	5,5 %	— %	5,5 %
Total	**(0,7 %)**	**5,0 %**	**— %**	**— %**	**— %**	**4,3 %**	**— %**	**4,3 %**

1 Mesure financière non définie par les IFRS

Les immeubles de placement évalués à l'interne ont été évalués principalement à l'aide de la méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets. Les immeubles de placement évalués à l'externe ont été évalués, soit à l'aide de la méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets, ou de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Voici une description de ces méthodes et des hypothèses clés utilisées :

La méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets - Selon cette méthode, les taux global d'actualisation sont appliqués aux bénéfices d'exploitation nets stabilisés pour se conformer aux normes d'évaluation en vigueur. Les bénéfices d'exploitation nets stabilisés représentent le bénéfice d'exploitation net ajusté pour des éléments tels que les frais de gestion, les taux d'occupation, la linéarisation des baux et d'autres éléments non récurrents. Le facteur clé est le taux global d'actualisation de chaque immeuble ou type d'immeuble. Cominar reçoit périodiquement les publications de firmes nationales traitant de l'activité immobilière et de ses tendances. Ces rapports sur les données du marché incluent les variantes des taux d'actualisation selon la nature des immeubles et des régions pour des transactions récentes.

La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie - Selon cette méthode, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles, ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables.

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

Comme l'exigent les IFRS, Cominar a déterminé qu'une augmentation ou une diminution des taux de capitalisation en 2019 de 0,1 % pour l'ensemble du portefeuille immobilier, excluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente, entrainerait une diminution ou une augmentation d'environ 111,5 millions de dollars [101,1 millions de dollars en 2018] de la juste valeur de ses immeubles de placement.

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

Taux global de capitalisation, d'actualisation à la réversion et d'actualisation moyens pondérés

Aux 31 décembre	2019				2018
	Québec	Montréal	Ottawa	Taux moyen pondéré	Taux moyen pondéré
Immeubles de bureaux					
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets					
Taux global d'actualisation	**6,8 %**	**5,3 %**	**6,2 %**	**5,7 %**	6,0 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie					
Taux d'actualisation	**6,4 %**	**6,6 %**	**7,1 %**	**6,6 %**	5,9 %
Taux global d'actualisation à la réversion	**5,9 %**	**5,9 %**	**6,5 %**	**6,0 %**	5,2 %
Immeubles commerciaux					
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets					
Taux global d'actualisation	**7,3 %**	**5,8 %**	**N/A**	**6,3 %**	6,3 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie					
Taux d'actualisation	**7,3 %**	**6,9 %**	**7,5 %**	**7,0 %**	6,6 %
Taux global d'actualisation à la réversion	**6,8 %**	**6,1 %**	**6,8 %**	**6,4 %**	5,8 %
Immeubles industriels et polyvalents					
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets					
Taux global d'actualisation	**6,6 %**	**5,6 %**	**N/A**	**6,4 %**	6,5 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie					
Taux d'actualisation	**7,6 %**	**6,7 %**	**N/A**	**6,8 %**	6,2 %
Taux global d'actualisation à la réversion	**7,0 %**	**5,9 %**	**N/A**	**6,1 %**	5,7 %
Total					
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets					
Taux global d'actualisation	**7,0 %**	**5,5 %**	**6,2 %**	**6,0 %**	6,2 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie					
Taux d'actualisation	**6,9 %**	**6,7 %**	**7,2 %**	**6,8 %**	6,2 %
Taux global d'actualisation à la réversion	**6,4 %**	**6,0 %**	**6,6 %**	**6,2 %**	5,5 %

En 2019, 63 % des immeubles de placement ont été évalués selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et 37 % ont été évalués selon la méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets comparativement à 15 % évalués en utilisant la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et 85 % en utilisant la méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets en 2018. Par conséquent, les taux globaux d'actualisation moyens pondérés, les taux d'actualisation et les taux globaux d'actualisation à la réversion peuvent ne pas être comparables d'une année sur l'autre.

Charge financière

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Intérêts sur emprunts hypothécaires	**25 646**	17 801	44,1	**80 840**	77 404	4,4
Intérêts sur débentures	**14 616**	18 275	(20,0)	**70 669**	73 084	(3,3)
Intérêts sur emprunts bancaires	**1 368**	1 550	(11,7)	**3 995**	7 929	(49,6)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	**950**	757	25,5	**3 595**	3 000	19,8
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charges	**(66)**	(68)	(2,9)	**(264)**	(1 440)	(81,7)
Moins: intérêts capitalisés [1]	**(2 098)**	(1 922)	9,2	**(7 784)**	(7 740)	0,6
Total de la charge financière — États financiers	**40 416**	36 393	11,1	**151 051**	152 237	(0,8)
Charge financière ajustée [2]	**35 180**	36 393	(3,3)	**144 720**	152 237	(4,9)
Pourcentage des produits d'exploitation	**23,2 %**	20,7 %		**21,5 %**	20,7 %	
Taux d'intérêt moyen de la dette totale				**4,06 %**	4,14 %	

1 Inclut des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période.
2 Exclut la charge financière relative aux remboursements d'hypothèques avant échéance et les frais de maintien de rendement et des frais payés relativement au rachat de débentures non garanties de premier rang de série 2.

La diminution de la charge financière pour l'exercice 2019, comparativement à l'exercice 2018, est essentiellement attribuable à l'utilisation du produit tiré de la vente d'immeubles représentant 260,6 millions de dollars en 2019 pour rembourser la dette, en partie compensée par un montant de 1,1 million de dollars au titre des frais de maintien de rendement frais payés relativement au remboursement des débentures non garanties de premier rang de série 2 et par un montant de 5,2 millions de dollars au titre de pénalités payées sur remboursement anticipé d'emprunts hypothécaires.

Frais d'administration du Fonds

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019 $	2018 $	%Δ	2019 $	2018 $	%Δ
Salaires et autres avantages	**2 483**	3 276	(24,2)	**11 259**	11 840	(4,9)
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	**831**	684	21,5	**2 972**	2 372	25,3
Honoraires professionnels	**400**	230	73,9	**879**	809	8,7
Frais liés aux sociétés ouvertes	**218**	220	(0,9)	**801**	711	12,7
Honoraires de consultation sur la gouvernance et sur les alternatives stratégiques	**—**	310	(100,0)	**—**	3 839	(100,0)
Autres frais	**213**	1 386	(84,6)	**1 343**	3 684	(63,5)
Total des frais d'administrations du fonds — États financiers	**4 145**	6 106	(32,1)	**17 254**	23 255	(25,8)
Frais d'administration du fonds ajustés [1]	**4 145**	5 061	(18,1)	**16 211**	18 681	(13,2)

1 Exclut les allocations de départ et les honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques

Au cours de l'exercice 2019, les frais d'administration du Fonds ont diminués comparativement à l'exercice 2018 principalement en raison de la diminution de 3,8 millions de dollars des honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques. Les salaires et autres avantages pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 comprennent un montant de 1,0 million de dollars lié au départ d'un haut dirigeant (0,7 million de dollars in 2018).

Dépréciation et décomptabilisation du goodwill

En date de fin d'exercice, Cominar a effectué un test de dépréciation du goodwill en déterminant la valeur recouvrable des actifs nets du portefeuille indutriel et polyvalent (UGT) et en la comparant avec sa valeur comptable, y compris le goodwill. Au 31 décembre 2019, la valeur recouvrable de l'UGT a été déterminée en fonction de la valeur d'utilité et calculée en actualisant les bénéfices d'exploitations nets futurs qui devraient être générés par l'utilisation continue. Pour les exercices 2020 à 2030, les projections de bénéfices d'exploitation nets ont été établies en fonction des projections budgétaires effectuées par la direction et appuyées sur l'expérience passée, en posant l'hypothèse d'une croissance stable des bénéfices d'exploitation nets. Les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion ont été estimés en fonction du taux du taux global d'actualisation moyen pondéré du secteur. Au 31 décembre 2019, le goodwill n'avait subi aucune perte de valeur et a subi une perte de valeur de 120,4 millions de dollars au 31 décembre 2018.

	Immeubles de bureaux $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Total $
Solde au 1er janvier, 2018	79 496	44 648	15 838	139 982
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	(1 725)	(2 030)	(117)	(3 872)
Dépréciation du goodwill	(77 771)	(42 618)	—	(120 389)
Solde au 31 décembre, 2018	—	—	15 721	15 721
Dépréciation du goodwill	—	—	—	—
Solde au 31 décembre, 2019	**—**	**—**	**15 721**	**15 721**

Frais de transaction

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Honoraires de courtage	**585**	90	550,0	**2 192**	5 790	(62,1)
Honoraires professionnels	**281**	538	(47,8)	**544**	2 912	(81,3)
Baux principaux pris en charge	**—**	—	—	**217**	4 201	(94,8)
Pénalités sur remboursement de dettes	**41**	—	100,0	**41**	945	(95,7)
Ajustements de clôture	**286**	2 083	(86,3)	**3 400**	8 244	(58,8)
Autres	**32**	155	(79,4)	**69**	755	(90,9)
Total	**1 225**	2 866	(57,3)	**6 463**	22 847	(71,7)

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

Frais de restructuration

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a annoncé une restructuration organisationnelle pour rationaliser et améliorer l'efficacité des activités, laquelle aura pour effet, entre autres, la réduction de ses effectifs. Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a comptabilisé une provision de 3,9 millions de dollars liée à cette restructuration et essentiellement au titre des indemnités de cessation d'emploi. Une provision additionnelle de 0,9 million de dollars a été comptabilisée au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019 afin d'inclure la seconde phase de la restructuration organisationnelle. Jusqu'au 31 décembre 2019, 2,6 millions de dollars ont été versés depuis le début de la restructuration.

Bénéfice net

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Bénéfice net (perte nette)	**319 265**	(353 353)	(190,4)	**462 504**	(212 282)	(317,9)
Bénéfice net (perte nette) de base et dilué par part	**1,75**	(1,94)	(190,2)	**2,54**	(1,17)	(317,1)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	**182 242 786**	182 067 023		**182 183 995**	182 156 628	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	**182 566 952**	182 067 023		**182 370 671**	182 156 628	

1 *La perte nette pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut les résultats de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars*

L'augmentation du bénéfice net au cours de l'exercice 2019, en comparaison à la perte nette de l'exercice 2018, est essentiellement attribuable à une augmentation de 547,1 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, une augmentation de 4,0 millions de dollars de la charge financière et une diminution de 120,4 millions de dollars de la dépréciation du goodwill.

Bénéfice net ajusté

Le bénéfice net rajusté est une mesure financière non définie par les IFRS. La méthode de calcul utilisée par Cominar pourrait différer de celles d'autres entités. Cominar calcule le bénéfice net rajusté pour éliminer l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, ainsi que la dépréciation et la décomptabilisation du goodwill qui sont non monétaires ainsi que pour une allocation de départ, des frais de transaction, des pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéancesdes, des frais sur rachat de débentures, des frais de restructuration et des honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et des charges d'exploitation des immeubles.

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018 [1]	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Bénéfice net (perte nette)	**319 265**	(353 353)	(190,4)	**462 504**	(212 282)	(317,9)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur [2]	**(272 303)**	276 459	(198,5)	**(277 814)**	267 397	(203,9)
Frais de transactions	**1 225**	2 866	(57,3)	**6 463**	22 847	(71,7)
Allocation de départ	**—**	735	(100,0)	**1 043**	735	41,9
Frais de restructuration	**—**	—	—	**4 774**	—	100,0
Règlement provenant de Target	**—**	—	—	**(1 028)**	—	(100,0)
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	**5 236**	—	100,0	**5 236**	—	100,0
Frais sur rachat de débentures	**—**	—	—	**1 095**	—	100,0
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	**—**	310	(100,0)	**—**	3 839	(100,0)
Dépréciation du goodwill	**—**	120 389	(100,0)	**—**	120 389	(100,0)
Décomptabilisation du goodwill	**—**	3 278	(100,0)	**—**	3 872	(100,0)
Bénéfice net rajusté [3]	**53 423**	50 684	5,4	**202 273**	206 797	(2,2)
Bénéfice net rajusté par part (dilué) [3]	**0,29**	0,28	3,6	**1,11**	1,13	(1,8)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	**182 566 952**	182 253 193		**182 370 671**	182 322 596	

1 Le bénéfice net rajusté de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut les résultats de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

La diminution du bénéfice net rajusté pour l'exercice 2019, en compartivement à l'exercice 2018, est essentiellement attribuable à aux propriétés vendues en 2018 et 2019, partiellement compensées par la croissance du bénéfice net d'exploitation du portefeuille comparable.

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

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018 [1]	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
bénéfice net (perte nette)	**319 265**	(353 353)	(190,4)	**462 504**	(212 282)	(317,9)
Impôts sur dispositions d'immeubles	**—**	372	(100,0)	**—**	6 763	(100,0)
Impôts différés	**(49)**	—	(100,0)	**(49)**	(6 539)	(99,3)
Salaires de location — mise en place des baux	**866**	713	21,5	**3 347**	3 348	—
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur [2]	**(272 303)**	276 459	(198,5)	**(277 814)**	267 397	(203,9)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	**161**	159	1,3	**676**	621	8,9
Frais de transactions	**1 225**	2 866	(57,3)	**6 463**	22 847	(71,7)
Dépréciation du goodwill	**—**	120 389	(100,0)	**—**	120 389	(100,0)
Décomptabilisation du goodwill	**—**	3 278	(100,0)	**—**	3 872	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation [2, 3]	**49 165**	50 883	(3,4)	**195 127**	206 416	(5,5)
Provision pour frais relatifs à la location	**(7 658)**	(7 613)	0,6	**(32 182)**	(29 225)	10,1
Comptabilisation linéaire des baux [2]	**(390)**	(1 020)	(61,8)	**(262)**	(2 036)	(87,1)
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	**(5 495)**	(3 203)	71,6	**(21 723)**	(15 004)	44,8
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [2, 3]	**35 622**	39 047	(8,8)	**140 960**	160 151	(12,0)
Information par part:						
Fonds provenant de l'exploitation (pd) [3, 4]	**0,27**	0,28	(3,6)	**1,07**	1,13	(5,3)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [3, 4]	**0,20**	0,21	(4,8)	**0,77**	0,88	(12,5)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) [4]	**182 566 952**	182 253 193		**182 370 671**	182 322 596	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés [3, 4]	**90,0 %**	85,7 %		**93,5 %**	89,8 %	

1 Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 incluent les résultats de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.
3 Mesure financière non définie par les IFRS.
4 Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés de l'exercice terminé le 31 décembre 2019 incluent, entre autres, une allocation de départ versée suite au départ d'un haut dirigeant, des frais de rachat de débentures, des frais de restructuration, des pénalités sur remboursement avant échéance d'emprunts hypothécaires, et un règlement de Target Canada. Excluant ces ajustements, les fonds provenant de l'exploitation ajustés et les fonds provenant de l'exploitation auraient été les suivants :

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018 [1]	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Fonds provenant de l'exploitation [2, 3]	**49 165**	50 883	(3,4)	**195 127**	206 416	(5,5)
Allocations de départ	**—**	735	(100,0)	**1 043**	735	41,9
Frais de restructuration	**—**	—	0,0	**4 774**	—	100,0
Règlement de Target	**—**	—	—	**(1 028)**	—	(100,0)
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	**5 236**	—	100,0	**5 236**	—	100,0
Frais sur rachat de débentures	**—**	—	—	**1 095**	—	100,0
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	**—**	310	(100,0)	**—**	3 839	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [2, 3]	**54 401**	51 928	4,8	**206 247**	210 990	(2,2)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [2, 3]	**35 622**	39 047	(8,8)	**140 960**	160 151	(12,0)
Allocation de départ	**—**	735	(100,0)	**1 043**	735	41,9
Frais de restructuration	**—**	—	0,0	**4 774**	—	100,0
Règlement provenant de Target	**—**	—	—	**(1 028)**	—	(100,0)
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	**5 236**	—	100,0	**5 236**	—	100,0
Frais sur rachat de débentures	**—**	—	—	**1 095**	—	100,0
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	**—**	310	(100,0)	**—**	3 839	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés [2, 3]	**40 858**	40 092	1,9	**152 080**	164 725	(7,7)

1 Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajusté de l'exercice terminé le 31 décembre 2019 incluent les résultats de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.
3 Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Les fonds provenant de l'exploitation pour l'exercice 2019 ont diminué comparativement à l'exercice 2018 en raison principalement des dispositions d'immeubles de placement de 260,6 millions de dollars en 2019, de plusieurs éléments ponctuels, partiellement compensés par la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. Excluant ces éléments ponctuels, les fonds provenant de l'exploitation par part aurait été de 1,13 $ en 2019 comparativement à 1,16 $ en 2018.

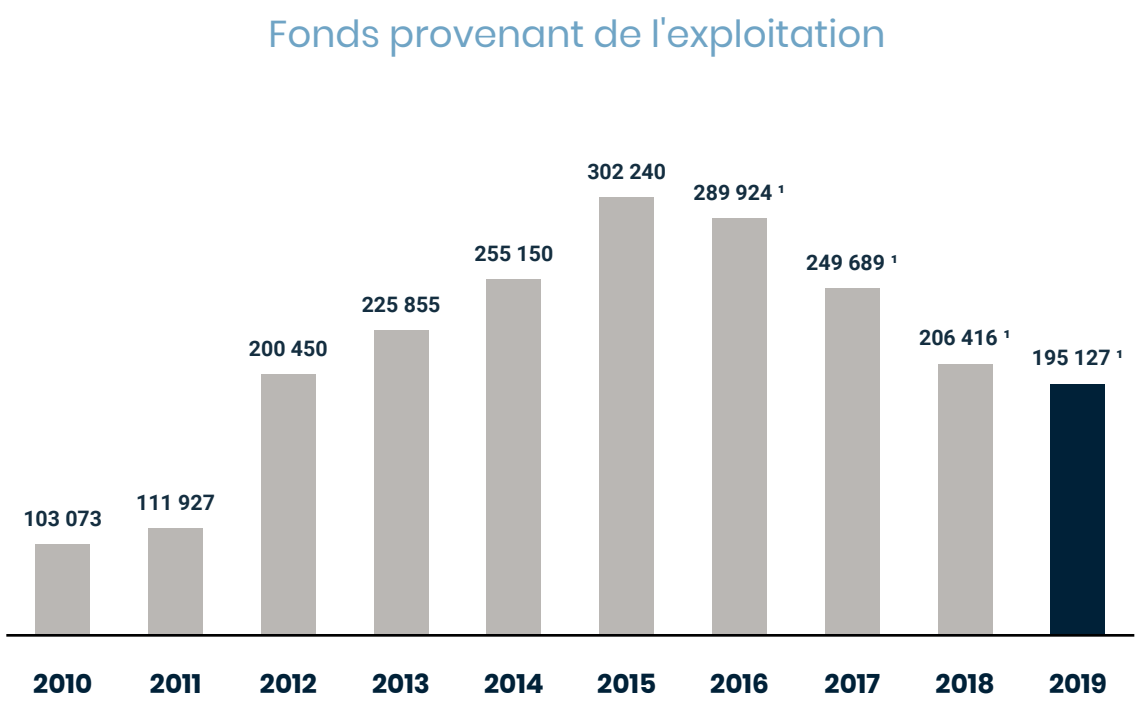
Les fonds provenant de l'exploitation ajustés de l'exercice 2019 ont diminués comparativement à l'exercice 2018 en raison de la diminution des fonds provenant de l'exploitation, d'une hausse de 3,5 millions de dollars de la provision pour frais de location et d'une augmentation de 1,6 million de dollars des dépenses en capital au titre du maintien de la capacité à générer des revenus de location. Excluant les éléments ponctuels, les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part auraient été de 0,83 $, en baisse de 0,07 $ comparativement à l'exercice 2018 en raison principalement de l'augmentation de la provision pour frais de location et des dépenses en capital au titre du maintien de la capacité à générer des revenus de location.

Historique des fonds provenant de l'exploitation par part

Exercices terminés les 31 décembre	2019	2018	2017	2016	2015
	$	$	$	$	$
Fonds provenant de l'exploitation par part (pd) [1, 2]	**1,07**	1,13	1,35	1,68	1,79

1 Pleinement dilué.
2 Mesure financière non définie par les IFRS.

Le graphique qui suit présente les fonds provenant de l'exploitation de Cominar au cours des 10 derniers exercices.



1 *Diminution des fonds provenant de l'exploitation résultant principalement des dispositions d'immeubles productifs de revenu de 260,6 millions de dollars en 2019 [1,151 milliard de dollars en 2018 et 104,4 millions de dollars en 2017].*

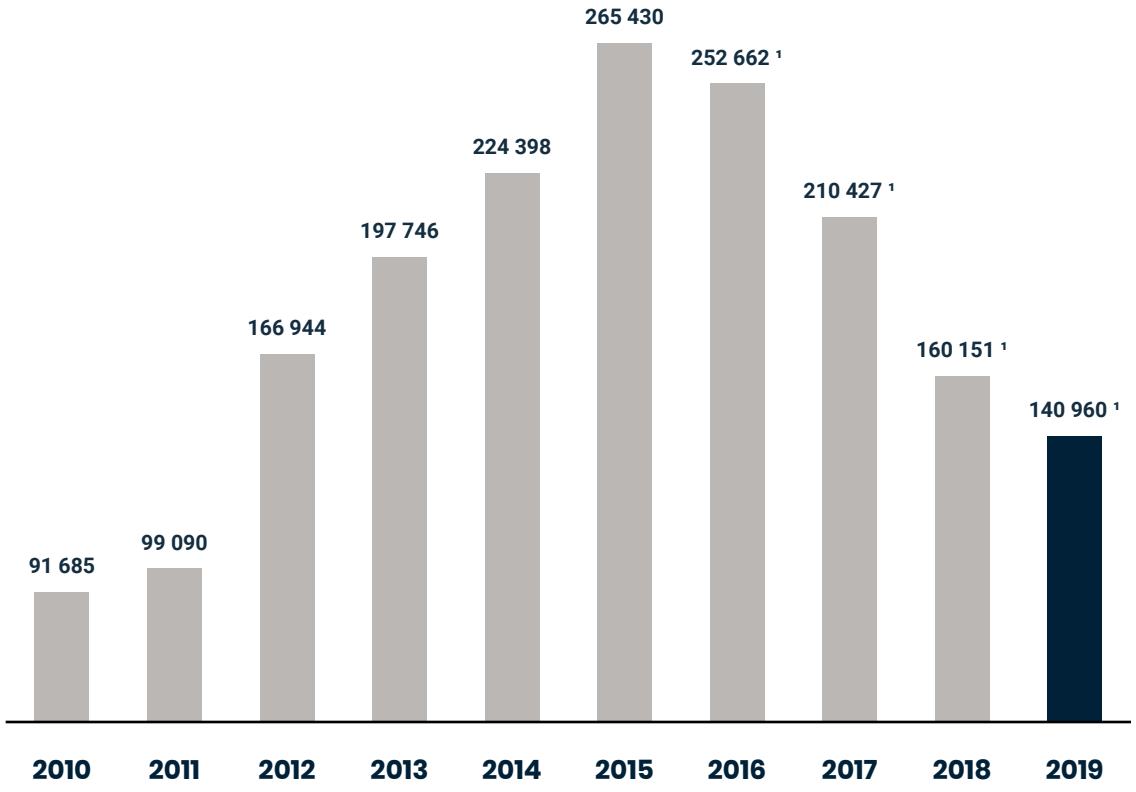
Historique des fonds provenant de l'exploitation ajustés par part

Exercices terminés les 31 décembre	2019	2018	2017	2016	2015
	$	$	$	$	$
Fonds provenant de l'exploitation ajustés par part (pd) [1, 2]	**0,77**	0,88	1,14	1,47	1,57

1 Pleinement dilué.
2 Mesure financière non définie par les IFRS.

Le graphique qui suit présente les fonds provenant de l'exploitation ajustés de Cominar au cours des 10 derniers exercices.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés



1 Diminution des fonds provenant de l'exploitation ajustés résultant principalement des dispositions d'immeubles productifs de revenu de 260,6 millions de dollars en 2019 [1,151 milliard de dollars en 2018 et 104,4 millions de dollars en 2017].

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 de l'exercice 2019, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 34,6 millions de dollars en améliorations locatives et 9,0 millions de dollars en coûts directs initiaux, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevée à 32,2 millions de dollars.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2019	2018	2019	2018
	$	$	$	$
Améliorations locatives	**10 498**	9 717	**34 596**	50 308
Coûts directs initiaux	**2 456**	2 851	**8 974**	10 878
Coûts réels des frais relatifs à la location — Quote-part Cominar [1, 2]	**12 954**	12 568	**43 570**	61 186
Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés [3]	**7 658**	7 613	**32 182**	29 225

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 – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de 21,7 millions de dollars pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 (15,0 millions de dollars en 2018) correspondent à l'estimation effectuée par la direction de la partie non génératrice de revenus locatifs des dépenses réelles en immobilisations engagées principalement pour des dépenses majeures d'entretien et de réparation, par exemple, certains travaux d'aires communes, de toiture, de stationnement, ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Afin de déterminer la répartition des dépenses entre la capacité de générer des revenus locatifs et l'augmentation de la capacité de générer des revenus locatifs, Cominar analyse les travaux effectués selon leur nature (aires communes, toiture, stationnement, équipement, etc.), l'âge et la localisation des propriétés, le type d'immeuble, les conditions du marché ainsi que les données historiques. Les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants car ils sont déjà inclus dans la détermination du bénéfice d'exploitation net.

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

Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés

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

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

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

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2019	2018	2019	2018 [1]
	$	$	$	$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon le financiers consolidés	**79 712**	74 118	**191 868**	182 939
Ajustements — participations dans des coentreprises	**1 566**	439	**4 838**	4 534
Provisions pour frais relatifs à la location	**(7 658)**	(7 613)	**(32 182)**	(29 225)
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	**866**	713	**3 347**	3 348
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement ajustés [2]	**(40 003)**	(28 417)	**(5 564)**	(14 017)
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	**(5 495)**	(3 203)	**(21 723)**	(15 004)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	**(950)**	(758)	**(3 595)**	(3 002)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charges	**66**	68	**264**	1 440
Frais de transaction	**1 225**	2 866	**6 463**	22 847
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	**161**	159	**676**	621
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté par part [3, 4]	**29 490**	38 372	**144 392**	154 481
Information par part				
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté (pd) [4, 5]	**0,16**	0,21	**0,79**	0,85
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) [5]	**182 566 952**	182 253 193	**182 370 671**	182 322 596
Ratio de distribution [4, 5]	**112,5 %**	81,8 %	**91,1 %**	90,8 %

1 Les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté de l'exercice terminé le 31 décembre 2018 incluent les résultats de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard de dollars.
2 Inclut les variations du fonds de roulement qui, du point de vue de la direction et en fonction du livre blanc de février 2017 de REALpac, ne sont pas représentatives des flux de trésorerie durables disponibles aux fins de distribution. Cela comprend, sans s'y limiter, les variations du fonds de roulement relatives aux taxes foncières et assurances payées d'avance, les intérêts à payer, les taxes de vente et autres impôts indirects payables aux et à recevoir des gouvernements concernés, les impôts sur le revenu et les frais de transaction à payer relativement aux acquisitions et dispositions d'immeubles de placement.
3 Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.
4 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
5 Pleinement dilué.

Distributions

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

Distributions aux porteurs de parts

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Distributions aux porteurs de parts	**32 773**	32 749	0,1	**131 068**	143 730	(8,8)
Distributions par parts	**0,18**	0,18		**0,72**	0,79	

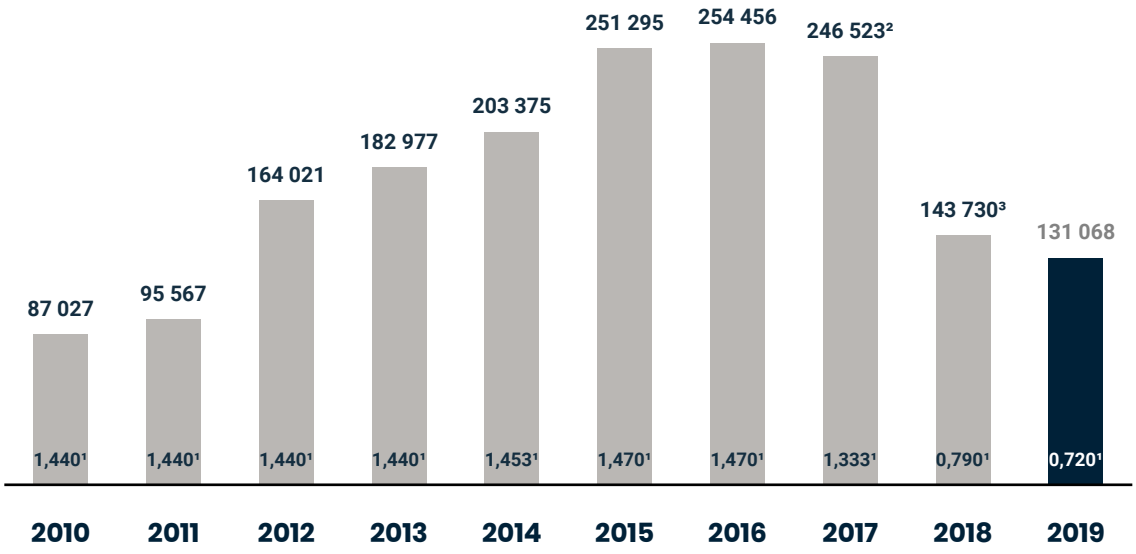
Cominar présente le tableau qui suit, selon les instructions des ACVM, pour permettre à ses lecteurs d'évaluer la provenance des fonds distribués et leur rapprochement avec le bénéfice net :

Périodes terminées les 31 décembre	2019 (trois mois) $	2019 (douze mois) $	2018 (douze mois) $	2017 (douze mois) $
Bénéfice net (perte nette)	**319 265**	**462 504**	(212 282)	(391 725)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation - États financiers	**79 712**	**191 868**	182 939	233 225
Distributions aux porteurs de parts	**32 773**	**131 068**	143 730	246 523
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	**46 939**	**60 800**	39 209	(13 298)

Pour les périodes de trois mois et de douze mois terminées le 31 décembre 2019, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation affichaient respectivement un excédant de 46,9 millions de dollars, et un excédant de 60,8 millions de dollars, sur les distributions aux porteurs de parts.

Le graphique qui suit présente les distributions effectuées par Cominar au cours des 10 derniers exercices.

Distributions versées



1 Montant de la distribution en dollars par part.
2 Le 3 août 2017, Cominar a diminué la distribution mensuelle à 0,095 $ par part, soit 1,14 $ par part sur une base annualisée.
3 Le 7 mars 2018, Cominar a diminué la distribution mensuelle à 0,06 $ par part, soit 0,72 $ par part sur une base annualisée.

Liquidités et sources de financement

Au cours de l'exercice 2019, Cominar a généré 191,9 millions de dollars de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (états financiers). Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions et le remboursement des débentures à l'échéance, en utilisant les fonds générés par ses activités d'exploitation, le la vente d'actifs, le produit de nouveaux emprunts hypothécaires, l'émission de débenture et les sommes disponibles sur la facilité de crédit non garantie qui s'élevaient à 552,6 millions de dollars au 31 décembre 2019.

Gestion de la dette

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

Au 31 décembre 2019, Cominar avait un niveau d'endettement de 51,4 % 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 58,5 % du total de la dette, les débentures non garanties de premier rang représentaient environ 36,5 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 5,0 %. Au 31 décembre 2019, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 4,06 % et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 3,7 ans.

Au 31 décembre 2019, 93,8 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 6,2 % étaient à taux variable.

En 2019, Cominar a racheté 300,0 millions de dollars de débentures de premier rang non garanties de série 2 avant l'échéance au moyen de l'encaisse disponible et de la facilité de crédit. Au cours de l'exercice, Cominar a également remboursé 238,2 millions de dollars d'hypothèques avant l'échéance à un ratio prêt / valeur moyen de 37 % et à un taux d'intérêt moyen de 4,82 % en utilisant le produit du refinancement d'une propriété pour 285,0 millions de dollars (augmentation nette de 68,0 millions de dollars sur cette hypothèque).

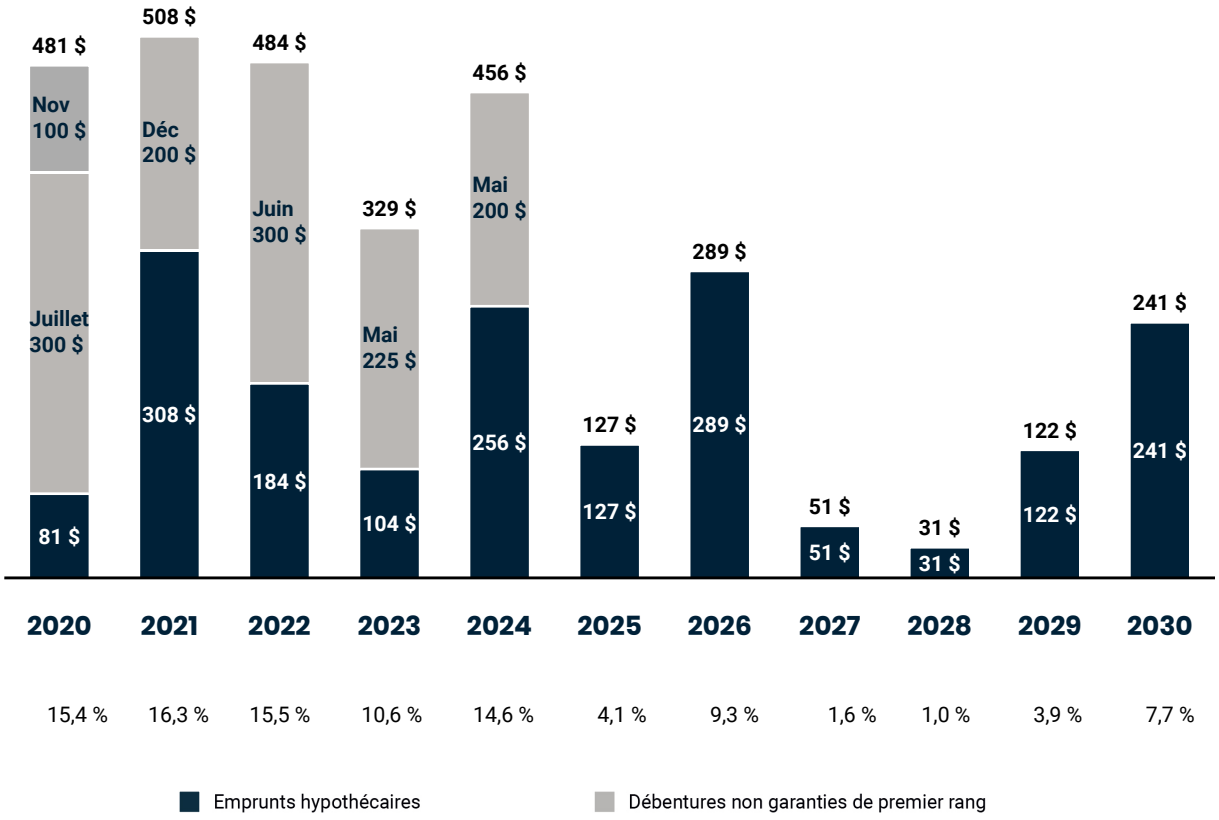
En incluant les 90,0 millions de dollars de remboursements d'hypothèques avant l'échéance subséquent à la fin d'année, Cominar aura remboursé un total de 328,2 millions de dollars selon un ratio prêt / valeur moyen de 34 % et un taux d'intérêt moyen de 4,91 %. Ces transactions ont permis à Cominar de refinancer deux prêts hypothécaires pour 388,0 millions de dollars (285,0 millions de dollars en 2019 et 103,4 millions de dollars en 2020) avec des échéances allant de 5 à 10 ans, à un ratio prêt / valeur moyen de 60 % et un taux d'intérêt moyen de 3,78 %. Ces nouveaux prêts hypothécaires sont garantis par seulement 18 des 52 propriétés initiales, libérant 34 propriétés grevées, dont 10 n'étaient pas grevées au 31 décembre 2019 et 24 subséquent à la fin d'année. Les coûts associés à cette série de transactions se sont élevés à 5,2 millions de dollars en 2019 et à 4,5 millions de dollars en T1-2020 et seront compensés par des économies d'intérêt annuelles d'environ 4,0 millions de dollars.

Sommaires des dettes

Aux 31 décembre	2019			2018		
		Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré		Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
	$	$	$	$	$	$
Emprunts hypothécaires	**2 114 021**	**3,84 %**	**4,8 ans**	1 742 227	4,03 %	5,0 ans
Débentures	**1 320 962**	**4,41 %**	**2,3 ans**	1 722 586	4,23 %	2,2 ans
Emprunts bancaires garanties	**180 000**	**4,05 %**	**2,3 ans**	—	— %	0
Emprunts bancaires non-garanties	**—**	**4,05 %**	**1,6 ans**	152 950	4,40 %	0,7 an
Total de la dette	**3 614 983**	**4,06 %**	**3,7 ans**	3 617 763	4,14 %	3,5 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(152 634)**	**2,20 %**		(1 498)	1,70 %	
Solde net de la dette	**3 462 349**			3 616 265		

Échéance de la dette à long terme

Au 31 décembre 2019
million $



Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 2019, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2,1 milliards de dollars, ce qui représente une augmentation de 371,8 millions de dollars par rapport à 1,7 milliards de dollars au 31 décembre 2018. Cette hausse s'explique par de nouveaux emprunts hypothécaires contractés de 666,2 millions de dollars, à un taux contractuel moyen pondéré de 3,72 %, compensés par des remboursements de 238,2 millions de dollars, à un taux contractuel moyen pondéré de 4,82 %, et par des remboursements de capital mensuels totalisant 54,2 millions de dollars. Au 31 décembre 2019, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,84 %, une diminution de 19 points de base par rapport à 4,03 % au 31 décembre 2018. Au 31 décembre 2019, le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,95 %, diminution de 16 points de base par rapport au 31 décembre 2018.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices terminés les 31 décembre	Remboursement de capital $	Soldes à l'échéance $	Total $	Taux contractuel moyen pondéré
2020	51 680	80 974	**132 654**	4,34 %
2021	46 186	307 862	**354 048**	4,16 %
2022	44 607	184 248	**228 855**	3,35 %
2023	42 611	104 292	**146 903**	3,91 %
2024	41 111	255 750	**296 861**	3,47 %
2025	31 466	127 490	**158 956**	3,47 %
2026	18 716	288 510	**307 226**	3,52 %
2027	17 319	50 968	**68 287**	3,85 %
2028	14 470	30 836	**45 306**	4,48 %
2029	11 857	122 134	**133 991**	3,56 %
2030 et suivants	7 928	240 762	**248 690**	4,01 %
Total	**327 951**	**1 793 826**	**2 121 777**	**3,84 %**

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 décembre 2019, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts était de 4,8 ans, comparativement à 5,0 ans au 31 décembre 2018.

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 décembre 2019 $
Série 3	mai 2013	4,00 %	4,24 %	2 mai et 2 novembre	novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 [1]	4,94 %	4,81 %	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000
Série 8	décembre 2014	4,25 %	4,34 %	8 juin et 8 décembre	décembre 2021	200 000
Série 9	juin 2015	4,16 %	4,25 %	1 juin et 1 décembre	juin 2022	300 000
Série 10	mai 2016	4,25 %	4,34 %	23 mai et 23 novembre	mai 2023	225 000
Série 11	mai 2019	4,50 %	4,82 %	15 mai et 15 novembre	mai 2024	200 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		**4,41 %**	**4,49 %**			
Total						**1 325 000**

1 Réouverture en janvier 2014 (100,0 millions de dollars) et mars 2014 (100,0 millions de dollars).

Au 31 décembre 2019, le terme résiduel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 2,3.

Le 15 mai 2019, Cominar a émis 200,0 millions de dollars de débentures non garanties de premier rang de série 11 portant intérêt à 4,50 % et venant à échéance en mai 2024.

Le 21 juin 2019, Cominar a remboursé à l'échéance ses débentures non garanties de premier rang de série 7 de 300,0 millions de dollars et portant intérêt à 3,62 % à l'aide des liquidités disponibles et de sa facilité de crédit renouvelable non garantie d'exploitation et d'acquisition.

Le 26 septembre 2019, Cominar a racheté avant échéance des débentures non garanties de premier rang de série 2 portent intérêt à 4,23 % pour un montant de 300,0 millions de dollars à l'aide des liquidités disponibles et de sa facilité de crédit renouvelable non garantie d'exploitation et d'acquisition. Cominar a payé des frais de maintien de rendement et d'autres frais de 1,1 million de dollars relativement à ce rachat.

Emprunts bancaires

Au 31 décembre 2019, 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 décembre 2019. Au 31 décembre 2019, la facilité de crédit était inutilisée et les liquidités disponibles représentaient 400,0 millions de dollars.

Le 20 septembre 2019, Cominar a contracté une nouvelle facilité de crédit garantie d'une durée de 4 ans venant à échéance en septembre 2023. Cette nouvelle 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. Au 31 décembre 2019, sous cette facilité de crédit, 180,0 millions de dollars était utilisé sur la facilité de crédit. Cette facilité de crédit est garantie par des immeubles de placements ayant une valeur de 298,8 millions de dollars.

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.

Aux 31 décembre	2019	2018
	$	$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(152 634)**	(1 498)
Emprunts hypothécaires	**2 114 021**	1 742 227
Débentures	**1 320 962**	1 722 586
Emprunts bancaires	**180 000**	152 950
Total de la dette nette	**3 462 349**	3 616 265
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	**6 739 786**	6 542 213
Ratio d'endettement [1, 2]	**51,4 %**	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 ».

La diminution du ratio d'endettement est principalement attribuable à l'utilisation du produit disposition de 260,6 millions de dollars généré par la vente d'immeubles au cours de 2019 pour rembourser la dette.

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.

Aux 31 décembre	2019 $	2018 $
Emprunts hypothécaires	**2 114 021**	1 742 227
Débentures	**1 320 962**	1 722 586
Emprunts bancaires	**180 000**	152 950
Total de la dette	**3 614 983**	3 617 763
Bénéfice d'exploitation net	**358 322**	372 464
Frais d'administration du Fonds ajustés [1]	**(16 211)**	(18 681)
Comptabilisation linéaire des baux	**(288)**	(2 030)
BAIIA [2]	**341 823**	351 753
Ratio dette/BAIIA [2]	**10.6x**	10.3x

1 Exclut les honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques, ainsi que l'allocation de départ versée à un haut dirigeant.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Ratio de couverture des intérêts

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

Aux 31 décembre	2019 $	2018 $
Bénéfice d'exploitation net	**358 322**	372 464
Frais d'administration du Fonds ajustés [1]	**(16 211)**	(18 681)
	342 111	353 783
Charge financière ajustés [2]	**144 720**	152 237
Ratio de couverture des intérêts [3]	**2,36 : 1**	**2,32 : 1**

1 Exclut les allocations de départ versées à de hauts dirigeants et les honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques.
2 Exclut la charge financière liée aux remboursements d'emprunts hypothécaires avant l'échéance et aux frais de maintien de rendement et des frais liés au rachat des débentures non garanties de premier rang de série 2.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Actifs non grevés et dette non garantie

Aux 31 décembre	2019		2018	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles ($)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles ($)
Immeubles productifs de revenu non grevés [1, 5]	**140**	**2 125 836**	291	2 864 637
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie [2, 3]		**1,82 : 1**		1,53 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale [3, 4]		**36,5 %**		51,8 %

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.
5 Au cours du premier trimestre de 2019, Cominar a réévalué le nombre de ses immeubles en regroupant, en un seul immeuble, les adresses individuelles situées sur un même terrain ou sur des terrains liés.

Au 31 décembre 2019, 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 1,35 : 1 contenus respectivement dans la clause restrictive sur les débentures en circulation et la ligne de crédit.

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.

Instruments financiers

Classification et juste valeur

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

- Niveau 1 — prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 — données autres que les prix côtés 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 comptabiliser les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date de l'événement du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours des exercices financiers 2019 et 2018.

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

La juste valeur des 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.

Le classement des passifs financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur, lorsque la juste valeur ne se rapproche pas de la valeur comptable, se présentent comme suit :

Aux 31 décembre		2019		2018	
	Niveau	Valeur comptable $	Juste valeur $	Valeur comptable $	Juste valeur $
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	**2 114 021**	**2 164 680**	1 742 227	1 764 084
Débentures	2	**1 320 962**	**1 368 398**	1 722 586	1 703 866

Gestion des risques

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

Risque de crédit

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

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

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 700 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 9 200 pieds carrés. Les trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada, et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 5,8 %, 4,1 % et 3,4 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 14,1 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant environ 100 baux.

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

L'exposition maximale de Cominar au risque de crédit correspond à la valeur comptable de ses débiteurs et de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Risque du taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque de variation de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier en raison de la variation des taux d'intérêt du marché. Cominar, en procédant à la gestion de ce risque, vise à réduire au minimum

l'incidence nette des flux de trésorerie futurs. Cominar réduit son risque de taux d'intérêt en répartissant sur plusieurs années les échéances de ses emprunts et en recourant généralement à des dettes à long terme portant intérêt à taux fixe

Les débiteurs, à l'exception des débiteurs portant intérêt, et les créditeurs et charges à payer ne portent pas intérêt

La quasi-totalité des emprunts hypothécaires et la totalité des débentures portent intérêt à taux fixe.

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

Tel que l'exigent les normes IFRS, une hausse ou une baisse du taux d'intérêt moyen de la période de 25 points de base sur les dettes à taux variables, avec l'hypothèse que toutes les autres variables demeuraient constantes, aurait eu un impact sur la perte nette de Cominar de plus ou moins 0,3 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 [0,5 million de dollars en 2018].

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

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

Les flux de trésorerie (intérêts et capital) contractuels non actualisés des passifs financiers au 31 décembre 2019 se présentent comme suit :

	Flux de trésorerie		
	Moins de 1 an $	De 1an à 5 ans $	Plus de 5 ans $
Emprunts hypothécaires	**222 452**	**1 292 149**	**1 080 025**
Débentures	**458 371**	**1 007 627**	**—**
Emprunts bancaires	**7**	**200**	**—**
Créditeurs et charges à payer [1]	**107 786**	**—**	**—**
Obligation locative	**578**	**2 440**	**17 288**

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

Portefeuille immobilier

Aux 31 décembre	2019 $	2018 $	% Δ
Immeubles productifs de revenu — Quote-part Cominar [1]	**6 584 312**	6 224 956	5,8
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur — Quote-part Cominar [1]	**155 509**	143 835	8,1
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**11 730**	188 727	(93,8)
Nombre d'immeubles productifs de revenu [2, 3]	**317**	428	
Superficie locative (pi^2) [2]	**35 895 000**	38 127 000	

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.
3 Au cours du premier trimestre de 2019, Cominar a réévalué le nombre de ses immeubles en regroupant, en un seul immeuble, les adresses individuelles situées sur un même terrain ou sur des terrains liés.

Sommaire par type d'immeuble

Aux 31 décembre	2019		2018	
	Nombre d'immeubles [1]	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Bureaux	**80**	**11 056 000**	96	11 707 000
Commercial	**46**	**9 488 000**	136	10 714 000
Industriel et polyvalent	**191**	**15 351 000**	196	15 706 000
Total	**317**	**35 895 000**	428	38 127 000

1 Au cours du premier trimestre de 2019, Cominar a réévalué le nombre de ses immeubles en regroupant, en un seul immeuble, les adresses individuelles situées sur un même terrain ou sur des terrains liés.

Sommaire par marché géographique

Aux 31 décembre	2019		2018	
	Nombre d'immeubles [2]	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Montréal	**198**	**23 690 000**	281	25 327 000
Québec	**100**	**9 763 000**	126	10 264 000
Ontario - Ottawa [1]	**19**	**2 442 000**	20	2 476 000
Nouveau-Brunswick	**—**	**—**	1	60 000
Total	**317**	**35 895 000**	428	38 127 000

1 Pour fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région de d'Ottawa.
2 Au cours du premier trimestre de 2019, Cominar a réévalué le nombre de ses immeubles en regroupant, en un seul immeuble, les adresses individuelles situées sur un même terrain ou sur des terrains liés.

Acquisitions, investissements et dispositions

Investissements dans les immeubles productifs de revenu et les immeubles productifs de revnue 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 de l'exercice 2019, Cominar a engagé des dépenses en capital de 68,7 millions de dollars [145,2 millions de dollars au cours de l'exercice 2018] plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 25,7 millions de dollars en revitalisations et redéveloppements, de 1,3 million de dollars en agrandissement de propriétés, de 40,5 millions de dollars en travaux structurels et de 1,2 million de dollars en rénovation de façades. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 21,7 millions de dollars [15,0 millions de dollars au cours de l'exercice 2018] 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 transférés. À cet égard, au cours de l'exercice 2019, Cominar a investi 34,6 millions de dollars en améliorations locatives et 9,0 millions de dollars en frais relatifs à la location [49,8 millions de dollars en améliorations locatives 10,7 millions de dollars en frais relatifs à la location en exercice 2018].

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

	Trimestre			Exercice		
Périodes terminées les 31 décembre	2019	2018		2019	2018	
	$	$	%Δ	$	$	%Δ
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs						
Revitalisation et redéveloppement	**9 267**	19 638	(52,8)	**25 732**	57 776	(55,5)
Agrandissement des propriétés	**342**	354	(3,4)	**1 297**	1 613	(19,6)
Travaux structurels d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc.	**10 138**	9 985	1,5	**40 464**	63 391	(36,2)
Rénovation de façades	**267**	3 921	(93,2)	**1 166**	10 398	(88,8)
Autres	**—**	3 081	(100,0)	**—**	12 055	(100,0)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**5 803**	3 203	81,2	**21 723**	15 004	44,8
Total des dépenses en capital [1]	**25 817**	40 182	(35,7)	**90 382**	160 237	(43,6)
Améliorations locatives	**10 498**	9 632	9,0	**34 596**	49 801	(30,5)
Frais relatifs à la location	**2 456**	2 851	(13,9)	**8 974**	10 662	(15,8)
Total —États financiers [1]	**38 771**	52 665	(26,4)	**133 952**	220 700	(39,3)
Coûts en capital — Propriétés en développement — États financiers	**3 595**	—	100,0	**24 776**	15 382	61,1
Total des dépenses en capital	**42 366**	52 665	(19,6)	**158 728**	236 082	(32,8)

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

Disposition d'un immeuble productif de revenu en 2019

Le 14 juin 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent situé à Québec pour un montant de 1,8 million de dollars.

Le 12 décembre 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble commercial situé à Montréal, pour un montant de 0.7 million de dollars.

Transfert aux immeubles productifs de revenus en 2019

À la fin du troisième trimestre de 2019, Cominar a transféré un immeuble en développement aux immeubles productifs de revenu. La valeur de l'immeuble commercial à la date du transfert était de 16,2 millions de dollars. Il a une superficie locative de 56 000 pi^2 et est situé dans la ville de Québec.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente en 2019

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

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2019, Cominar a transféré 3 immeubles productifs de revenu d'une valeur de 18,5 millions de dollars aux immeubles de placements détenus en vue de la vente.

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a transféré 4 immeubles productifs de revenu et 2 portions de terrains détenus pour développement futur qui ont une valeur de 24,2 millions de dollars, aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019, Cominar a transféré 12 immeubles productifs de revenu qui ont une valeur de 40,1 millions de dollars, aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2019, Cominar a transféré un terrain détenu pour développement futur, ayant une valeur de 1,9 million de dollars, dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente, et transféré deux immeubles de placement ayant une valeur de 6,8 millions de dollars, dans les terrains détenus pour développement futur.

Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2019, Cominar a vendu 44 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix total de 258,1 millions de dollars.

Exercices terminés les 31 décembre	2019				2018
	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	$	$	$	$	$
Immeubles de placement					
Solde au début de l'exercice	**50 486**	**111 041**	**27 200**	**188 727**	1 143 500
Transferts des immeubles productifs de revenus	**21 280**	**37 068**	**17 586**	**75 934**	191 241
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	**—**	**1 855**	**—**	**1 855**	—
Coûts capitalisés[1]	**3 708**	**321**	**45**	**4 074**	7 070
Ajustement de la juste valeur	**(1 033)**	**274**	**(45)**	**(804)**	(4 934)
Dispositions	**(74 441)**	**(138 829)**	**(44 786)**	**(258 056)**	(1 148 150)
Transfert du goodwill	**—**	**—**	**—**	**—**	3 872
Décomptabilisation du goodwill	**—**	**—**	**—**	**—**	(3 872)
Solde à la fin de l'exercice	**—**	**11 730**	**—**	**11 730**	188 727

Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie pi^2	Date de transaction	Prix de vente $
768-790, boulevard Décarie, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	35 000	11 janvier 2019	4 100
4600, boulevard Sainte-Anne, Québec (Qc)	Québec	Industriel et polyvalent	39 000	14 janvier 2019	1 200
170, boulevard Curé-Labelle, Rosemère (Qc)	Montréal	Commercial	3 000	16 janvier 2019	1 841
3773, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	53 000	15 février 2019	4 600
7405, autoroute Transcanadienne, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	82 000	15 février 2019	8 350
3900, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	29 000	15 février 2019	2 000
3950, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	24 000	15 février 2019	2 000
7355, autoroute Transcanadienne, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	23 000	15 février 2019	1 500
5101, rue Buchan, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	117 000	15 février 2019	10 200
1059-1095, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Qc)	Montréal	Commercial	78 000	15 février 2019	3 150
1035-1049, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Qc)	Montréal	Commercial	24 000	15 février 2019	3 150
1105-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Qc)	Montréal	Commercial	77 000	15 février 2019	3 150
1051-1055, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Qc)	Montréal	Commercial	17 000	15 février 2019	3 150
2400, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire (Qc)	Montréal	Industriel et polyvalent	121 000	26 mars 2019	26 000
1199 St-George Boulevard, Moncton (Nouveau-Brunswick)	Nouveau-Brunswick	Bureau	60 000	18 avril 2019	8 020
1950, rue Léonard-De Vinci, Sainte-Julie (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	29 avril 2019	750
933, boulevard Armand Frappier, Sainte-Julie (Qc)	Montréal	Commercial	14 000	30 mai 2019	4 135
484, 25e Avenue, Saint-Eustache (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	30 mai 2019	1 725
101, boulevard Arthur-Sauvé, Saint-Eustache (Qc)	Montréal	Commercial	3 000	30 mai 2019	925
1200, Place Nobel, Boucherville, Québec (Qc)	Montréal	Commercial	64 000	30 mai 2019	10 435
324, boulevard Curé-Labelle, Sainte-Thérèse (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	30 mai 2019	1 870
255, boulevard Crémazie Ouest, Montréal (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	30 mai 2019	1 255
2986, boulevard Saint-Charles, Montréal (Qc)	Montréal	Commercial	2 000	30 mai 2019	1 175
7, Place du Commerce, Montréal (Qc)	Montréal	Commercial	17 000	30 mai 2019	5 505
4211-4219, rue Wellington, Montréal (Qc)	Montréal	Commercial	7 000	30 mai 2019	975
3005, rue King Ouest, Sherbrooke (Qc)	Montréal	Commercial	6 000	6 juin 2019	850
1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Qc)	Montréal	Commercial	516 000	20 juin 2019	67 358
375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	Montréal	Bureau	50 000	20 juin 2019	8 966
19701, avenue Clark-Graham, Baie-d'Urfé (Qc)	Montréal	Industriel et polyvalent	145 000	19 juillet 2019	14 000
920, rue Douglas, St-Jean-sur-Richelieu (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	13 septembre 2019	1 450
1837, chemin Gascon, Terrebonne (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	13 septembre 2019	1 450
325, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire (QC)	Montréal	Bureau	19 000	26 septembre 2019	3 425
1156, boulevard de la Rive-Sud, Lévis (QC)	Québec	Bureau	33 000	4 décembre 2019	5 100
1400, boulevard de la Rive-Sud, Lévis (QC)	Québec	Bureau	77 000	4 décembre 2019	12 600
4635, 1re Avenue, Québec (QC)	Québec	Bureau	41 000	19 décembre 2019	3 580
320, chemin de la Canardière, Québec (QC)	Québec	Commercial	13 000	19 décembre 2019	1 545
280, rue Racine, Québec (QC)	Québec	Commercial	16 000	19 décembre 2019	1 830
5, rue d'Orléans, Québec (QC)	Québec	Commercial	6 000	19 décembre 2019	930
100, rue Chabot, Québec (QC)	Québec	Industriel et polyvalent	60 000	19 décembre 2019	3 586
2195, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (QC)	Québec	Commercial	6 000	19 décembre 2019	825
2160, boulevard Guillaume-Couture, Lévis (QC)	Québec	Commercial	73 000	19 décembre 2019	5 370
329, rue Seigneuriale, Québec (QC)	Québec	Commercial	4 000	19 décembre 2019	1 065
5150-5200, boulevard de l'Ormière, Québec (QC)	Québec	Commercial	159 000	19 décembre 2019	8 955
50, boulevard Lionel-Groulx, Sherbrooke (QC)	Montréal	Commercial	5 000	19 décembre 2019	1 108
1333-1363, rue Belvédère Sud, Sherbrooke (QC)	Montréal	Commercial	16 000	19 décembre 2019	2 902
			2 158 000		**258 056**

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Superficie des immeuble pi^2	Juste valeur $
Bureau	12	643 000	74 441
Commercial	28	1 150 000	138 829
Industriel et polyvalent	4	365 000	44 786
Total	**44**	**2 158 000**	**258 056**

Immeubles en construction et projets de développement

Palladium (Ford)
Au cours du troisième trimestre de 2019, Cominar a commencé la mise en valeur de l'immeuble situé au 800, Promenade Palladium, qui fait partie du campus Palladium, à Kanata. Cet immeuble de bureaux, de 100 000 pieds carrés, est maintenant entièrement préloué et sera occupé, à raison de 96 %, par Ford Canada, qui utilisera les bureaux pour son centre de recherche et de développement pour une ville branchée. Les travaux devraient être achevés à la fin de l'automne 2020.

Société en commandite Chaudière-Duplessis - Ilot Mendel
Cominar continue de revoir ses alternatives visant la mise en valeur de l'Ilot Mendel, un emplacement commercial de 2,0 millions de pieds carrés situé à l'intersection des Autoroutes 40 et 540, deux des principales artères de la région de Québec, lequel sera développé à côté du magasin IKEA de Québec, qui occupe un peu plus de 1 million de pieds carrés en incluant les aires de stationnement. En septembre 2019, un magasin d'articles de sport Decathlon d'une superficie de 57 000 pieds carrés, a ouvert ses portes au publique. Le magasin Decathlon a coûté 12,6 millions de dollars en frais de construction.

Selon l'annonce des autorités compétentes, le site sera éventuellement desservi par le nouveau réseau de transport en commun (Tramway) avec une station sur le site. Un exercice de densification est en cours pour évaluer la possibilité d'ajouter d'autres usages au site, incluant du résidentiel. L'aménagement de ce site dépendra des conditions du marché, de la demande de locataire, ainsi que des changements de zonage, s'il y a lieu. Des discussions sont en cours avec la ville de Québec à ce sujet.

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.

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

Opérations immobilières

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

	Commis		Physique			
	31 déc. 2019	31 déc. 2018	31 déc. 2019	31 déc. 2018	31 déc. 2017	31 déc. 2016
Type d'immeuble						
Bureau	**92,9 %**	91,5 %	**89,2 %**	86,5 %	84,4 %	85,4 %
Commercial	**94,1 %**	93,8 %	**87,3 %**	85,5 %	87,3 %	88,4 %
Industriel et polyvalent	**97,1 %**	95,0 %	**96,2 %**	93,7 %	91,4 %	89,5 %
Total du portefeuille	**95,1 %**	93,6 %	**91,7 %**	89,2 %	87,9 %	87,9 %
Taux d'occupation commis en fin d'exercice			**95,1 %**	93,6 %	92,6 %	92,4 %

.

	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
Au 31 décembre 2019	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
Secteur d'activité								
Bureau	**90,5 %**	**85,4 %**	**98,5 %**	**97,4 %**	**94,2 %**	**91,9 %**	**92,9 %**	**89,2 %**
Commercial	**95,3 %**	**88,5 %**	**92,6 %**	**87,7 %**	**90,9 %**	**63,3 %**	**94,1 %**	**87,3 %**
Industriel et polyvalent	**96,9 %**	**96,0 %**	**97,9 %**	**96,5 %**	**N/A**	**N/A**	**97,1 %**	**96,2 %**
Total du portefeuille	**94,8 %**	**91,5 %**	**96,0 %**	**93,3 %**	**93,7 %**	**87,5 %**	**95,1 %**	**91,7 %**

Au 31 décembre 2019	Numérateur pi^2 A	Dénominateur pi^2 B	Taux d'occupation A/B
Occupation physique	**32 680 000**	**35 637 000**	**91,7 %**
Espace en redéveloppement	**—**	**(439 000)**	
Baux signés qui débuteront au cours des prochains trimestres	**797 000**	**—**	
Taux d'occupation commis	**33 477 000**	**35 198 000**	**95,1 %**

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

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

Pour le portefeuille, l'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique était de 3,4 % au 31 décembre 2019. Pour le secteur commercial, cet écart était de 6,8 % et était composé de plusieurs baux signés d'une superficie totale d'environ 257 000 pieds carrés, dont 100 % entreront en vigueur au courant de 2020. Cet écart comprend également 425 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement. Pour le portefeuille bureau, cet écart était de 3,7 % et était composé de baux signés dont environ 100 % entreront en vigueur au cours de 2020. Pour le portefeuille industriel et polyvalent, l'écart était de 0,9 % et était composé de 150 000 pieds carrés de baux signés qui entreront en vigueur au cours de 2020.

Le tableau suivant présente l'évolution de la superficie des baux signés ayant débuté au cours de l'exercice ou qui débuteront au cours des prochains trimestres :

Baux signés qui débuteront au cours des prochains trimestres

	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019
	pi^2
Solde au début de l'exercice	**950 000**
Nouveaux baux signés	**1 816 000**
Baux ayant débuté au cours de l'exercice	**(1 969 000)**
Solde à la fin de l'exercice	**797 000**

La superficie de 0,8 million de pieds carrés de baux signés débutera au cours des 4 prochains trimestres et, à terme, contribuera environ à la hauteur de 14,3 millions de dollars au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée. De ce montant, 7,5 millions de dollars proviennent du secteur bureau, 4,9 millions de dollars du secteur commercial et 2,0 millions de dollars du secteur industriel et polyvalent. Cette contribution au bénéfice d'exploitation net sera partiellement compensée au cours des prochains trimestres par les baux venant à échéance qui ne seront pas renouvelés ainsi que par des départs non prévus et les baisses de loyer.

Activités de location

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux échus en 2019				
Nombre de clients	193	525	195	913
Superficie locative (pieds carrés)	1 368 000	1 571 000	1 915 000	4 854 000
Baux renouvelés				
Nombre de clients	130	303	133	566
Superficie locative (pieds carrés)	1 016 000	1 221 000	1 514 000	3 751 000
Taux de rétention	**74,3 %**	**77,7 %**	**79,1 %**	**77,3 %**
Nouveaux baux				
Nombre de clients	71	70	78	219
Superficie locative (pieds carrés)	606 307	471 011	891 884	1 969 202
Départs non prévus				
Nombre de clients	18	39	27	84
Superficie locative (pieds carrés)	113 377	88 749	232 352	434 478

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2019, 77,3 % [75,8 % en 2018] des superficies locatives venant à échéance en 2019 a été renouvelé. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 2,0 millions de pieds carrés, alors que les locataires dont les baux ne venaient pas à échéance ont quitté avant la fin de leur bail, représentant une superficie locative de 0,4 million de pieds carrés.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Exercices terminés les 31 décembre	2019	2018
Types d'immeuble		
Bureau	**4,1 %**	0,3 %
Commercial	**(1,7 %)**	(1,8 %)
Industriel et polyvalent	**10,1 %**	5,6 %
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	**2,8 %**	0,6 %

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

Pour le secteur bureau, les régions de Montréal, Québec et Ottawa ont enregistré des hausses respectives de 3,3 %, 2,1 % et 10,7 %.

Pour le portefeuille industriel et polyvalent, les régions de Montréal et de Québec ont enregistré des hausses respectives de 11,5 % et 6,9 %.

Pour le portefeuille commercial, la région d'Ottawa a enregistré une hausse de 3,8 %, alors que les marchés de Montréal et de Québec ont reculé de (2,8 %) et (0,6 %), respectivement.

Mise à jour Sears

	Superficie (pieds carrés)					
Location	Superficie locative	Baux signés	Espaces en discussions avancées	Espaces en discussions préliminaires	Espaces disponibles	Espaces communs [1]
Quartier Laval, Laval	43 147	43 147	—	—	—	—
Carrefour Saint-Georges, Saint-Georges	54 221	43 859	—	—	6 034	4 328
Galeries de Hull, Gatineau	128 040	61 940	18 729	9 083	9 267	29 021
Mail Champlain, Brossard	153 600	48 054	22 354	31 867	18 680	32 645
Galeries Rive Nord, Repentigny	125 471	40 517	34 659	33 107	3 042	14 146
Centre Les Rivières, Trois-Rivières [2]	144 398	51 818	37 467	12 156	10 826	32 131
Boulevard Pierre-Bertrand, Québec (secteur industrie;)	23 947	23 947	—	—	—	—
Total	**672 824**	**313 282**	**113 209**	**86 213**	**47 849**	**112 271**
	100,0 %	46,6 %	16,8 %	12,8 %	7,1 %	16,7 %

1 Les espaces communs ont été retirés de la superficie locative au 31 décembre 2019.
2 « Shadow tenant » pour lequel Cominar a acquis l'immeuble au cours du troisième trimestre de 2018

Au 31 décembre 2019, la superficie des anciens locaux Sears qui était sous bail ou en discussions avancées était de 63,4 %.

Baux venant à échéance

Exercices terminés les 31 décembre	2020	2021	2022	2023	2024
Bureau					
Superficie locative (pied carré)	1 420 000	1 414 000	891 000	1 108 000	1 259 000
Loyer minimum moyen ($/pied carré)	17,37	18,55	17,25	19,90	18,40
% du portefeuille — Bureau	12,8 %	12,8 %	8,1 %	10,0 %	11,4 %
Commercial					
Superficie locative (pied carré)	1 536 000	1 044 000	812 000	866 000	913 000
Loyer minimum moyen ($/pied carré)	20,80	21,37	23,36	16,94	19,79
% du portefeuille — Commercial	16,2 %	11,0 %	8,6 %	9,1 %	9,6 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pied carré)	3 184 000	1 887 000	2 263 000	1 906 000	1 507 000
Loyer minimum moyen ($/pied carré)	6,66	6,77	6,52	7,73	8,08
% du portefeuille — Industriel et polyvalent	20,7 %	12,3 %	14,7 %	12,4 %	9,8 %
Portefeuille total					
Superficie locative (pied carré)	6 140 000	4 345 000	3 966 000	3 880 000	3 679 000
Loyer minimum moyen ($/pied carré)	12,67	14,11	12,38	13,26	14,52
% du portefeuille	17,1 %	12,1 %	11,0 %	10,8 %	10,2 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 décembre 2019 :

	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	5,3	8,5	11 600	17,74
Commercial	5,3	8,2	4 600	20,43
Industriel et polyvalent	7,0	7,6	1 620	6,96
Moyenne pondérée du portefeuille total	**6,0**	**8,0**	**9 200**	**13,52**

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 700 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 200 pieds carrés. Les trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 5,8 %, 4,1 % et 3,4 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 14,1 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant plus de 100 baux.

10 principaux clients

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

Client	% des produits d'exploitation
Société québécoise des infrastructures	5,8 %
Travaux publics Canada	4,1 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	3,4 %
Infra MTL inc.[1]	2,2 %
Groupe immobilier Desjardins	0,8 %
Winners	0,7 %
Boutiques Marie-Claire inc. [2]	0,7 %
Dollarama	0,7 %
Société des alcools du Québec	0,7 %
Shoppers Drug Mart	0,7 %
Total	**19,8 %**

1 Infra MTL inc. est une filiale à part entière de la Caisse de dépôt et placement du Québec.
2 Environ 40 baux.

Parts émises et en circulation

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

	Exercice terminé le 31 décembre 2019	Exercice terminé le 31 décembre 2018
	Parts	Parts
Parts émises et en circulation au début de l'exercice	**181 956 349**	184 629 497
Rachat de parts dans le cours normal des activités	**—**	(2 709 500)
Exercices d'options, conversion des parts incessibles et parts différées	**155 016**	36 352
Parts émises et en circulation à la fin de l'exercice	**182 111 365**	181 956 349

Information supplémentaire	3 mars 2020
Parts émises et en circulation	182 442 197
Option d'achat de parts et en cours	4 727 250
Parts incessibles, parts différées et parts à la performance	832 975

Plan incitatif à long terme

Le plan incitatif à long terme est un outil de rémunération utilisé pour attirer, motiver et fidéliser les dirigeants clés qui contribuent au succès continu de Cominar et à l'augmentation de la valeur pour les porteurs de parts. Il se compose de parts attribuées en fonction de la performance, de parts différées, de parts incessibles et d'options d'achat de parts.

				Options d'achat de parts	
Exercice terminé le 31 décembre 2019	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré $
Solde au début de l'exercice	164 425	315 435	2 946	8 689 400	14,86
Octroyées	174 972	107 555	–	–	–
Converties	–	(100 809)	(507)	(53 700)	13,63
Renoncées ou cancellées	(9 246)	(6 102)	(225)	(2 186 300)	14,82
Expirées	–	–	–	(1 213 500)	18,07
Distributions accumulées	19 615	18 036	97	–	–
Solde à la fin de l'exercice	**349 766**	**334 115**	**2 311**	**5 235 900**	**14,15**
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de l'exercice	**–**	**197 781**	**1 039**	**4 712 800**	**14,22**

Au 31 décembre 2019, le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du plan incitatif à long terme s'élevait à 16 395 538 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 la vice-présidente exécutive 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.

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion et les états financiers consolidés. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et la vice-présidente exécutive et chef de la direction financière ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2019, et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à Cominar, y compris ses filiales consolidées, leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et la vice-présidente exécutive et chef de la direction financière de Cominar ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2019, et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2019 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 présentation

Les états financiers consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board («IASB»). Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacun des exercices présentés dans ces états financiers consolidés à l'exception de la Norme IFRS 16 — « Contrats de location », qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2019 et à l'égard de laquelle Cominar a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation dans les immeubles de placement et une obligation locative dans les créditeurs et charges à payer à cette date.

b) Mode de préparation

Consolidation
Ces états financiers consolidés 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 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 mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de l'exercice. Les éléments dont les résultats réels pourraient différer de ces estimations, hypothèses et jugements de manière importante sont décrits ci-après :

- ***Immeubles de placement***
  Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes de la direction, 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 la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui demande d'estimer des bénéfices d'exploitation nets stabilisés et les taux global d'actualisation, et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion.

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

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

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

  Généralement, selon son jugement, lorsque Cominar acquiert un immeuble ou un portefeuille d'immeubles et qu'il ne prend pas en charge du personnel ni n'acquiert de plateforme opérationnelle, elle classe l'acquisition comme une acquisition d'un groupe d'actifs.

- ***Partenariats***
  Lors de la création d'un partenariat, la direction de Cominar revoit les critères de classification afin de déterminer s'il s'agit d'une coentreprise devant être comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence ou s'il s'agit d'une entreprise commune pour laquelle on doit comptabiliser la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges. Cominar détient des participations de 50 % et de 75 % dans ses partenariats. Il exerce un contrôle conjoint sur ceux-ci puisque selon les ententes contractuelles, les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Les partenariats dans lesquels Cominar est impliqué sont structurés de telle sorte qu'ils procurent à Cominar des droits sur l'actif net de ces entités. Ces partenariats sont donc présentés comme des coentreprises et sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

- ***Dépréciation du goodwill***
  Le goodwill représente l'excédent du prix d'achat d'une entreprise acquise sur la juste valeur des actifs nets identifiables acquis. Sa durée de vie utile est indéfinie. Il n'est pas amorti, mais il est soumis à un test de dépréciation sur une base annuelle, ou plus fréquemment, si des événements ou des circonstances surviennent, indiquant qu'il est plus probable qu'improbable qu'il ait subi une baisse de valeur. Le goodwill acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises est affecté à chacun des groupes d'unités génératrices de trésorerie (« UGT ») qui devraient bénéficier du regroupement. Aux fins du test de dépréciation, Cominar doit déterminer la valeur recouvrable des actifs nets de chacun des groupes d'UGT, en posant des hypothèses sur les bénéfices d'exploitation nets futurs prévus et sur les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion à utiliser. Ces hypothèses sont basées sur l'expérience passée de Cominar ainsi que sur des sources externes d'information. La valeur recouvrable correspond au plus élevé de la juste valeur diminuée des coûts de sortie ou de la valeur d'utilité. Dans le cas où la valeur comptable d'un groupe d'unités génératrices de trésorerie, y compris le goodwill, excéderait sa valeur recouvrable, une perte de valeur serait comptabilisée et serait portée aux résultats de la période au cours de laquelle elle survient.

- ***Instruments financiers***
  Les instruments financiers doivent être évalués initialement à leur juste valeur. Cominar doit également estimer et divulguer la juste valeur de certains instruments financiers à titre d'information dans les états financiers présentés pour des périodes subséquentes. Lorsque cette juste valeur ne peut être dérivée des marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Si possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables, et dans l'impossibilité de le faire, un degré de jugement est nécessaire pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte

du risque de liquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait modifier la juste valeur des instruments financiers.

- **Rémunération à base de parts**
  La détermination de la charge de rémunération à base de parts résultant de l'octroi par Cominar de parts différées et les attributions de parts attribuées en fonction de la performance dépendent de modèles d'évaluation qui, de par leur nature, sont soumis à une incertitude de mesure. À l'aide de différentes méthodes d'évaluation, Cominar a déterminé que la meilleure estimation de la juste valeur à la fois pour les parts différées et les parts attribuées en fonction de la performance était équivalente à la valeur marchande des unités de Cominar à la date de l'octroi.

- ***Impôts sur les bénéfices***
  Les impôts différés des filiales de Cominar sont calculés aux taux d'imposition estimatifs qui seront en vigueur lorsqu'il est prévu que les écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale se résorberont. Les variations dans les impôts différés reliées à des modifications des taux d'imposition sont constatées dans les résultats de la période pendant laquelle la modification du taux d'imposition est pratiquement en vigueur. Une modification dans les taux d'imposition futurs ou les dates où se résorberont les écarts pourrait modifier la charge pour les impôts sur les bénéfices.

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

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

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

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

Capitalisation des coûts
Cominar capitalise aux immeubles de placement les coûts engagés pour accroître leur capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Cominar capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la fin de la période de présentation. Dans le cas de projets de construction, d'agrandissement ou de projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période, Cominar capitalise les coûts d'emprunt directement attribuables aux investissements en question.

Les améliorations locatives, engagées directement par Cominar ou par le biais d'une allocation au locataire, représentant des investissements en capital qui accroissent la capacité de service et la valeur des immeubles et pour lesquelles l'avantage économique se prolongera au-delà de la durée du bail et bénéficiera principalement à Cominar, ainsi que les coûts directs initiaux, principalement des honoraires de courtage engagés lors de la négociation et de la préparation des baux, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés, et ne sont pas amortis ultérieurement.

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

Lorsque Cominar détermine que l'acquisition d'un immeuble de placement est une acquisition d'actif, Cominar capitalise tous les coûts directement reliés à l'acquisition du bien immobilier ainsi que les frais engagés pour réaliser la transaction.

Incitatifs à la location
Les incitatifs à la location, principalement le versement d'une allocation monétaire au locataire et l'octroi de périodes d'occupation gratuite, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés et sont amortis ultérieurement à l'encontre des revenus tirés des immeubles de placement selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Les immeubles de placement sont classifiés comme étant détenus en vue de la vente lorsque leur valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Les immeubles de placement détenus en vue de la vente continuent d'être évalués selon le modèle de la juste valeur.

Instruments financiers
Cominar classe ses instruments financiers par catégorie selon les fins pour lesquelles ils ont été acquis et selon leurs caractéristiques. La direction détermine la classification au moment de la comptabilisation initiale qui est habituellement à la date d'achat.

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

- La trésorerie et équivalents de trésorerie et les débiteurs sont classifiés dans les « Actifs financiers au coût amorti ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour Cominar, cette valeur correspond généralement au coût.

- Les emprunts hypothécaires, les débentures, les emprunts bancaires et les créditeurs et charges à payer sont classifiés dans les « Passifs financiers au coût amorti ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

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

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

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

Plan incitatif à long terme
Cominar possède un plan incitatif à long terme afin d'intéresser, de fidéliser et de motiver ses employés à l'atteinte des objectifs de Cominar. Le plan ne prévoit aucun règlement en espèces.

Parts attribuées en fonction de la performance
Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts attribuées en fonction de la performance octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition des droits.

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

Parts incessibles
Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts incessibles octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition des droits.

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

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

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

Calculs par part
Le bénéfice net (la perte nette) de base par part est calculé(e) en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Le calcul du bénéfice net (la perte nette) dilué(e) par part tient compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme, lorsqu'elles sont dilutives.

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

c) Nouvelle norme comptable

Le 1er janvier 2019, Cominar a adopté les nouvelles normes suivantes :

IFRS 16 – « Contrats de location »
À la suite de l'adoption de cette nouvelle norme, Cominar a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation de 9,757 millions de dollars dans les immeubles de placement et une obligation locative correspondante dans les créditeurs et charges à payer en lien avec des contrats de location pour des baux emphytéotiques visant des terrains destinés à des immeubles productifs de revenus au moyen de la méthode rétrospective modifiée. La norme comptable IFRS 16 définit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et de divulgation des baux pour les deux parties à un contrat, à savoir, le client (preneur) et le fournisseur (bailleur). IFRS 16 annule et remplace l'ancienne norme IAS 17 — « Contrats de location », et les interprétations s'y rapportant.

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.

Risques liés aux activités de Cominar

Accès aux capitaux et au financement par emprunt, et conjoncture financière mondiale

Le secteur immobilier est capitalistique. Cominar a besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que Cominar aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités qui lui sont favorables pour financer les acquisitions ou les développements futurs d'immeubles, pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou pour d'autres fins. En outre, Cominar pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit renouvelable non garantie en raison des restrictions sur sa capacité à contracter des dettes stipulées dans le contrat de fiducie ou des modalités de ses instruments d'emprunt. L'accès de Cominar au marché des débentures non garanties et le coût des emprunts de Cominar aux termes de sa facilité de crédit renouvelable non garantie sont également tributaires de sa note de crédit. Une nouvelle modification défavorable apportée à sa note de crédit pourrait avoir une incidence défavorable supplémentaire importante sur Cominar. Voir la rubrique « Risques et incertitudes – Facteurs de risque liés à la propriété de titres – Note de crédit ».

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris des perturbations touchant les marchés du crédit étrangers et régionaux et d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès de Cominar aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'économie canadienne subit les contrecoups de la volatilité des prix du pétrole.

L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, y compris sur les développements d'immeubles.

Financement par emprunt
Cominar a des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures, de crédit relais et d'emprunts contractés aux termes de ses facilités de crédit renouvelable non garantie. Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses développements et ses acquisitions, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de capitaux propres ou de titres d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Les activités de Cominar sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. Cominar pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, les modalités de la dette de Cominar prévoient que, en cas de défaut, cette dette devient immédiatement due et exigible et les distributions que peut faire Cominar pourraient faire l'objet de restrictions. Par

conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes des emprunts, ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés à l'échéance, la capacité de Cominar à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie de Cominar est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que Cominar continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt.

La facilité de crédit renouvelable non garantie d'un montant stipulé de 400,0 millions de dollars est remboursable en juillet 2021. Au 31 décembre 2019, elle n'était pas utilisé. En 2019, Cominar a conclu une entente de 4 ans pour une nouvelle facilité de crédit garantie venant à échéance en septembre 2023. Au 31 décembre 2019, 180,0 millions de dollars avaient été prélevés sur la facilité de crédit garantie.

Entre juillet 2020 et mai 2024, 1,325 milliard de dollars de débentures de premier rang arriveront à échéance, avec un montant total en capital de 300,0 millions de dollars de débentures de premier rang de série 4 échéant en premier en juillet 2020 et 100,0 millions de dollars de capital total de débentures de premier rang de série 3 échéant en novembre 2020.

Cominar est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par ses immeubles et la facilité de crédit renouvelable non garantie ou les débentures de premier rang ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes.

Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribué à Cominar et aux débentures non garanties pourrait avoir un effet défavorable important sur Cominar. Voir la rubrique « Risques et incertitudes – Facteurs de risque liés à la propriété de titres – Note de crédit ».

Propriété de biens immobiliers

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

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires, du contexte économique dans lequel ils évoluent et de l'accroissement des taux d'intérêts. En raison des conditions difficiles dans le secteur du détail au Canada, certains détaillants ont annoncé la fermeture de leurs magasins; c'est le cas notamment de Sears Canada Inc. et d'autres détaillants qui étaient ou sont des locataires de Cominar. D'autres détaillants pourraient faire de même. Cominar a pour sa part été impacté par l'incidence des vacances et de la révision à la baisse des loyers qui ont marqué le marché des immeubles de bureaux en banlieue de Montréal et celui des immeubles de bureaux à Ottawa. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires importants ou d'un nombre significatif de locataires d'honorer leurs obligations locatives ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables ou de simplement relouer une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles de Cominar pourraient avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et le bénéfice distribuable de Cominar. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits de Cominar à titre de locateur soit retardé ou limité et que Cominar doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles de Cominar, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres immeubles pour attirer des locataires. L'incapacité de Cominar de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou moyennant des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers en vigueur aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur la valeur des immeubles de celui-ci.

Cominar doit supporter certaines dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers et les frais d'entretien et d'exploitation, la réparations et l'améliorations des immobilisations, faire les versements hypothécaires et payer le coût des assurances ainsi que les charges connexes, pendant tout le temps où il est propriétaire d'un bien immobilier, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Afin de conserver l'espace louable en état et générer un revenu intéressant à long terme, Cominar doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de l'immeuble. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner des frais considérables, que Cominar risque de ne pas récupérer de ses locataires. De plus, une augmentation des impôts fonciers peut se produire par suite de l'actualisation des valeurs d'évaluation, que Cominar risque de ne pas récupérer de ses locataires. Dans une telle situation, Cominar assumera le fardeau financier de ces frais d'exploitation et de ces impôts, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar et diminuer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, dont l'âge de l'immeuble concerné, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations du code du bâtiment actuellement inconnues pourraient entraîner des frais élevés non prévus au budget de remise à neuf ou de modernisation. De plus, le moment et le montant des dépenses en immobilisations pourraient influer indirectement sur les liquidités disponible à distribuer aux porteurs de parts. De surcroît, si Cominar n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

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

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles de Cominar, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que Cominar parviendra à les reconduire ni, en cas de reconduction, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. L'incapacité de Cominar à reconduire les baux ou à obtenir des hausses du tarif de location pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation de Cominar.

Questions environnementales
La législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. En tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, Cominar pourrait, aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que de travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de Cominar à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre Cominar par des personnes physiques ou des organismes gouvernementaux. Cominar n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes autres que les dépenses relatives à la remédiation prises en compte dans le cadre de l'acquisition d'immeubles.

Conformément à ses principes d'exploitation, Cominar obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir. Voir la rubrique « Description de l'activité – Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Principes d'exploitation » aux pages 8 à 9 de la notice annuelle 2018.

Changement climatique
Le changement climatique a continué d'attirer l'attention des gouvernements, de la communauté scientifique et du grand public en tant que menace importante, étant donné que les émissions de gaz à effet de serre et d'autres activités continuent d'avoir un impact négatif sur la planète. En tant que propriétaire et gestionnaire de biens immobiliers, Cominar court le risque que ses propriétés soient soumises à des initiatives gouvernementales visant à lutter contre le changement climatique, telles que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ce qui pourrait imposer des contraintes sur sa flexibilité opérationnelle. Dans la mesure où une telle initiative obligerait Cominar à garantir la conformité de ses locataires et/ou à restreindre leurs activités de quelque manière que ce soit, cela pourrait avoir un effet indésirable sur la capacité de Cominar à poursuivre avec succès sa stratégie de location. De plus, les propriétés de Cominar peuvent être exposées à l'impact d'événements causés par le changement climatique, tels que des catastrophes naturelles et des conditions météorologiques de plus en plus fréquentes et graves. De tels événements pourraient interrompre les opérations et les activités de Cominar, endommager ses propriétés, réduire le trafic et obliger Cominar à engager des dépenses supplémentaires importantes. La situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, ainsi que sa capacité à obtenir et à maintenir des baux lucratifs, seraient affectés négativement par la matérialisation de l'un des risques identifiés dans le présent document liés aux changements climatiques.

Risques d'orde juridique
Les activités de Cominar sont visées par diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et Cominar doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

Concurrence
Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, Cominar doit livrer concurrence à des personnes physiques, à des sociétés, à des fonds de pension et à d'autres institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront dans l'avenir être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent Cominar. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles de Cominar ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation applicables à Cominar ou sont assujettis à des conditions plus souples que celles auxquelles Cominar est assujetti. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

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

Programme de développement d'immeubles
L'information ayant trait aux projets de développement, aux coûts de développement, au taux de capitalisation et aux rendements prévus de Cominar pourrait varier, et ce, de façon importante, par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : les loyers des locataires, la superficie des immeubles, les superficies locatives, le calendrier d'achèvement et les coûts d'achèvement des projets; ces hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, le processus d'appel d'offres de Cominar, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés de Cominar, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments se révéleront justes, et tout changement d'hypothèse pourrait avoir un effet défavorable important sur le programme de développement, la valeur des actifs et les résultats financiers de Cominar.

La faisabilité, l'échéancier et la rentabilité de certaines des occasions d'intensification et de densification de Cominar pourraient être touchés par la réalisation de certaines initiatives de transport en commun comme le REM, le prolongement du métro, les tramways et les trambus, ainsi que les réseaux de train léger. Rien ne garantit que ces initiatives seront menées à terme ni qu'elles le seront au moment opportun. Ces initiatives d'intensification et de développement peuvent également être touchées par la hausse des coûts de construction et les modifications au zonage nécessaires. Rien ne garantit que de telles modifications au zonage pourront être obtenues. Cominar pourrait être assujetti à des impôts, à des taxes, à des prélèvements et à des cotisations spéciaux à l'égard de ces développements.

Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants
La direction dépend des services de certains membres clés du personnel. La concurrence pour l'embauche d'employés et de dirigeants compétents est vive. L'incapacité de Cominar à attirer et à maintenir en poste des employés et des dirigeants compétents pourrait avoir un effet défavorable sur la conduite de ses activités.

Réglementation gouvernementale
Cominar et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour Cominar et ses immeubles pourrait influer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de Cominar. Voir la rubrique « Risques et incertitudes – Facteurs de risque liés aux activités de Cominar – Questions environnementales ».

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

Sinistres généraux non assurés
Cominar a souscrit une assurance responsabilité civile générale, y compris des assurances contre les incendies, les inondations ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Cominar a souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions et franchises, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous assurée, Cominar pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et Cominar pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur ses résultats d'exploitation et entraîneraient une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

Cybersécurité
Cominar est exposé à diverses menaces à la sécurité, y compris des menaces à la cybersécurité dans le but d'obtenir un accès non autorisé à des renseignements confidentiels, de rendre des données ou des systèmes inutilisables ou d'avoir toute autre incidence sur la capacité de Cominar à exercer ses activités. Les activités de Cominar l'obligent à utiliser et à stocker des renseignements personnels identifiables et d'autres renseignements de nature délicate sur ses locataires et ses employés. La collecte et l'utilisation de renseignements personnels identifiables sont régies par des lois et des règlements fédéraux et provinciaux canadiens. Les lois sur la protection des renseignements personnels et sur la sécurité de l'information évoluent sans cesse et peuvent différer d'un territoire à l'autre. Les mesures de sécurité mises en place à cet égard par Cominar dans le cadre de l'exploitation de son entreprise ne peuvent fournir une sécurité absolue. En effet, les cyberattaques sont en constante évolution et comprennent notamment les logiciels malveillants, les tentatives d'obtention d'un accès non autorisé aux données, et d'autres atteintes à la sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations des systèmes critiques, la publication non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés et la corruption de données. La survenance de l'une des situations susmentionnées pourrait entraîner une baisse importante des revenus ou une perte financière, nécessiter l'engagement de coûts supplémentaires, entacher la réputation de Cominar, accroître la réglementation ou le nombre de litiges, ou entraîner la publication de renseignements erronés au sujet des activités de Cominar. De telles situations pourraient exposer Cominar à des risques accrus et entraîner une augmentation des coûts et, selon leur ampleur, elles pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar.

Cominar a développé un programme de gestion des risques de sécurité informatique basé sur le cadre NIST et se concentre sur un large éventail de mesures de prévention et de protection. Ces mesures comprennent, sans s'y limiter, des programmes de sensibilisation et de formation à la sécurité pour tous les employés, la gestion des correctifs et de la dette technologique, le contrôle de l'identité et de l'accès, une évaluation régulière de la posture de sécurité effectuée par des tiers spécialisés et diverses activités de surveillance. Le plan de sécurité stratégique global vise à identifier le profil de risque de Cominar et à hiérarchiser les mesures de sécurité appropriées et ses initiatives de gestion des menaces.

Facteurs de risque liés à la propriété des titres

Cours
Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente de son actif immobilier. En conséquence, il se pourrait que les parts de Cominar se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale de ses immeubles ou de leur valeur effective subséquente.

Bien que Cominar ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. Le montant réellement distribué dépendra de nombreux facteurs, y compris, sans limitation, les résultats financiers de Cominar, ses engagements et obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si Cominar était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions versées par Cominar (dont des portions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions pour les besoins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

Le rendement annuel des parts, le nombre de parts émises et en circulation et le ratio de distribution de Cominar sont quelques-uns des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, Cominar n'est nullement obligé de distribuer un montant fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être touché par l'évolution des conditions générales du marché, les fluctuations sur les marchés des titres de capitaux propres, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Cominar.

Subordination structurelle des titres
Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration de Cominar ou de l'une de ses filiales, les titulaires de certaines créances et certains fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs réclamations par prélèvement sur l'actif de Cominar et de ces filiales avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de titres. Les titres seront dans les faits subordonnés à la plupart des autres dettes et obligations de Cominar et de ses filiales. Le pouvoir de contracter d'autres dettes, garanties ou non, n'est limité ni pour Cominar ni pour ses filiales.

Liquidités disponibles
Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités dont Cominar dispose réellement pour des raisons comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses en immobilisations. Cominar pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre. Une facilité de crédit de 400 millions de dollars a été établie en 2019 et vient à échéance en juillet 2021. Voir «Risques et incertitudes - Facteurs de risque liés aux activités de Cominar - Financement par emprunt».

Cominar pourrait devoir refinancer occasionnellement sa dette, notamment à l'expiration de celle-ci. Le fait que Cominar doive remplacer une dette par une autre comportant des modalités moins avantageuses ou qu'il ne soit pas en mesure de refinancer sa dette pourrait avoir une incidence défavorable sur le bénéfice distribuable. En outre, les conventions de prêt et de crédit relatives à certaines dettes de Cominar incluent actuellement et pourraient inclure dans l'avenir certains engagements relatifs aux activités et à la situation financière de Cominar, de sorte que le bénéfice distribuable pourrait être restreint si Cominar n'était pas en mesure de respecter ces engagements.

Responsabilités des porteurs de parts
Le contrat de fiducie stipule que, dans le cadre d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (un « rentier »), aucun porteur de parts ou rentier ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre et aucun recours ne peut être intenté contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation de Cominar ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif de Cominar puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

Le contrat de fiducie stipule en outre que certains actes signés par Cominar (y compris la totalité des hypothèques immobilières et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation en qualité de fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, d'autres actes créant une obligation importante pour Cominar) doivent prévoir que cette obligation ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni les rentiers ou faire l'objet d'une reconnaissance de ce fait. Sauf mauvaise foi ou négligence grave de leur part, ni les porteurs de parts ni les rentiers ne seront tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

Toutefois, dans la conduite de ses affaires, Cominar fera l'acquisition d'investissements immobiliers, sous réserve des obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations aux termes d'emprunts hypothécaires et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues dans les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient pas personnellement les porteurs de parts ou les rentiers. Il est toutefois possible que Cominar ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si Cominar ne règle pas lui-même une réclamation, il existe un risque que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution des obligations de Cominar en l'absence de l'exonération de responsabilité mentionnée ci-dessus. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations contractuelles ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

Cominar déploie tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires ayant consenti des prêts hypothécaires pris en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces prêts hypothécaires ne lieront pas personnellement les fiduciaires ou les porteurs de parts.

Des réclamations extracontractuelles peuvent être faites contre Cominar, y compris des réclamations en responsabilité délictuelle, des réclamations d'impôt et peut être certaines autres obligations imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois de la province de Québec. En outre, la nature des activités de Cominar est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation de Cominar, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible de Cominar.

L'article 1322 du Code civil du Québec prévoit expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de la fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte et que, en outre, ces obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire. Par conséquent, bien que cette disposition n'ait encore donné lieu à aucune interprétation judiciaire, elle offre néanmoins une protection supplémentaire aux porteurs de parts quant à ces obligations.

Les fiduciaires feront en sorte que les activités de Cominar soient exercées, selon l'avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur devoir d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre Cominar.

Dilution
Cominar est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du PRD (lequel est actuellement suspendu), du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou de tout autre plan incitatif de Cominar. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts.

Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts
Le contrat de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts non-résidents, qui ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts. Ces restrictions pourraient restreindre le droit de certains porteurs de parts, notamment les non-résidents du Canada, d'acquérir des parts, d'exercer leurs droits en qualité de porteurs de parts et de lancer et réaliser des offres publiques d'achat visant les parts. Par conséquent, ces restrictions peuvent limiter la demande de certains porteurs de parts pour les parts et, ainsi, avoir une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des parts détenues par le public. Les porteurs de parts qui sont des nonrésidents du Canada sont tenus de payer toutes les retenues d'impôt payables à l'égard des distributions faites par Cominar. Cominar prélève l'impôt qu'il doit prélever aux termes de la Loi de l'impôt et remet les sommes ainsi prélevées à l'administration fiscale, pour le compte du porteur de parts. La Loi de l'impôt prévoit des mesures visant à assujettir les non-résidents du Canada à une retenue d'impôt pour certaines distributions normalement non imposables que les organismes de placement collectif canadiens effectuent à des porteurs de parts non-résidents, ce qui pourrait limiter la demande pour les parts et, par conséquent, avoir une incidence sur leur liquidité et leur cours.

Distributions de liquidités non garanties
Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que Cominar tirera de ses immeubles. La capacité de Cominar d'effectuer des distributions de liquidités et les montants réels de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs de Cominar et de ses filiales ainsi que sur divers facteurs, y compris les résultats financiers et les résultats d'exploitation, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des produits d'exploitation provenant des locataires piliers et les besoins en matière de dépenses en immobilisations. Le cours des parts se détériorera si Cominar se révèle incapable d'atteindre les objectifs qu'il s'est fixés en matière de distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions de liquidités à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs

Nature du placement
Les porteurs de parts ne détiennent pas des actions d'une personne morale. À titre de porteurs de parts, ils n'ont pas les droits qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société, comme, par exemple, le droit d'intenter un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur le contrat de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires de Cominar qui équivaut à la LCSA et qui énonce les droits des actionnaires des socié

Régime fiscal
Cominar est considérée comme une fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Aux termes du contrat de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'attribuer tout le bénéfice imposable directement gagné par Cominar aux porteurs et de déduire ces distributions et attributions de son revenu pour les besoins de l'impôt. Dans le contexte de la vente d'une partie importante de ses immeubles de placement, Cominar pourrait se retrouver avec un bénéfice imposable important qui nécessiterait de sa part de devoir faire une distribution spéciale supplémentaire importante afin de ne pas avoir à payer elle-même des impôts.

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

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont des EIPD ainsi qu'aux particuliers qui investissent dans des EIPD. Aux termes des règles relatives aux EIPD, une EIPD est assujettie à l'impôt d'une manière similaire à une société par actions sur son revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada et sur le revenu (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), à un taux d'imposition combiné fédéral provincial similaire à celui d'une société par actions.

Les règles relatives aux EIPD n'assujettissent pas (entre autres exceptions qui ne s'appliquent pas en l'occurrence) les fiducies qui ont la qualité de « fiducies de placement immobilier » au cours de l'année (l'« exception relative aux fiducies de placement immobilier »). S'il n'est pas admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, Cominar sera assujetti au régime fiscal créé par les règles relatives aux EIPD.

La direction estime que Cominar répond actuellement à tous les critères requis pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, telle qu'elle est en vigueur en date des présentes, et que, par conséquent, les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à Cominar. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter en tout temps ces conditions. Néanmoins, rien ne garantit que Cominar continuera de remplir toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour l'exercice 2018 et les exercices suivants.

Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang

Note de crédit
Les notes de crédit attribuées à Cominar et aux débentures non garanties par DBRS ne constituent pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres de Cominar. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Les investisseurs éventuels sont priés de consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des implications des notes. Rien ne garantit que les notes demeureront les mêmes au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées en observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, elle fournit habituellement des renseignements contextuels plus élaborés concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

la note de Cominar est demeurée à BB (élevée) avec une tendance stable, comme l'indique le rapport sur la notation de DBRS daté du 24 octobre 2018. Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribué a Cominar et aux débentures de premier rang pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI.

Marché de négociation des débentures de premier rang
l'heure actuelle, il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures de premier rang. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation de ces titres. Si un tel marché ne peut être créé ou maintenu, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours de ces titres. Le fait que ces titres se négocient ou non à des cours inférieurs dépend de nombreux facteurs, dont la liquidité de ces titres, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés pour des titres similaires, le cours des parts, la conjoncture économique générale ainsi que la situation financière, la performance financière historique et les perspectives futures de Cominar.

Fluctuation du prix ou de la valeur du marché
Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débentures de premier rang pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours ou la valeur des débentures de premier rang, dont la liquidité des débentures de premier rang, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés existant pour des titres similaires, la conjoncture économique générale et la situation financière, la performance financière antérieure et les perspectives du Cominar. Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours ou la valeur des débentures de premier rang, qui portent intérêt à un taux fixe, diminuera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables augmentent et augmentera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables diminuent.

La conjoncture difficile du marché, la santé de l'économie en général et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté du Cominar peuvent avoir un effet important sur l'entreprise, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation du Cominar. Ces dernières années, les marchés des capitaux ont connu d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui ont notamment touché les cours des titres des émetteurs d'une manière qui, souvent, n'a eu aucun rapport avec la performance opérationnelle, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit qu'il n'y aura pas de fluctuations des cours ou des volumes dans l'avenir. Par conséquent, le cours des débentures de premier rang pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives du Cominar ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités du Cominar et le cours des débentures de premier rang pourraient s'en ressentir.

Risque lié au droit de rachat des débentures de premier rang
Cominar peut à tout moment décider de rembourser les débentures de premier rang avant l'échéance, en totalité ou en partie, surtout lorsque les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au taux d'intérêt des débentures de premier rang. Si les taux en vigueur sont plus bas que le taux d'intérêt des débentures de premier rang au moment du remboursement anticipé, l'acquéreur pourrait ne pas être en mesure de réinvestir le produit tiré du remboursement dans un titre comparable portant intérêt à un taux effectif aussi élevé que celui des débentures de premier rang faisant l'objet du remboursement.

États financiers consolidés

Fonds de placement immobilier Cominar

31 décembre 2019

Responsabilité de la direction à l'égard de l'information financière

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

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

Au 31 décembre 2019, le président et chef de la direction et la vice-présidente exécutive et chef de la direction financière de Cominar ont fait évaluer, sous leur supervision directe, l'efficacité des contrôles et procédures liés à la préparation des documents d'information ainsi que le contrôle interne à l'égard de l'information financière tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières et, en se fondant sur cette évaluation, ils ont conclu que les contrôles étaient efficaces.

Le conseil des fiduciaires voit à ce que la direction assume sa responsabilité en matière d'information financière par l'entremise de son comité d'audit composé uniquement de fiduciaires n'appartenant ni à la direction ni au personnel de Cominar. Ce comité revoit les états financiers consolidés de Cominar et recommande au conseil de les approuver. Le comité d'audit assume d'autres responsabilités importantes, dont notamment la revue des procédés de contrôles internes et de leur mise à jour, l'identification et la gestion des risques, tout en conseillant les fiduciaires en matière d'audit et de présentation de l'information financière.

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l., société de comptables professionnels agréés indépendants nommés par les porteurs de parts de Cominar sur recommandation du comité d'audit et du conseil des fiduciaires, ont effectué un audit indépendant des états financiers consolidés au 31 décembre 2019 et ont présenté le rapport qui suit. Les auditeurs peuvent en tout temps s'entretenir avec le comité d'audit de tous les aspects de leur mission d'audit et de tous les points soulevés dans le cadre de leur travail.

SYLVAIN COSSETTE
Président et chef de la direction

HEATHER C. KIRK, B.Com., CFA
Vice-présidente exécutive
et chef de la direction financière

Québec, le 3 mars 2020

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts du Fonds de placement immobilier Cominar

Notre opinion

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds de placement immobilier Cominar et de ses filiales (collectivement, le « Fonds ») aux 31 décembre 2019 et 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (IFRS).

Notre audit
Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés du Fonds, qui comprennent :

- les bilans consolidés aux 31 décembre 2019 et 2018;
- les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- les notes afférentes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Indépendance
Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers consolidés au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion et des informations, autres que les états financiers consolidés et notre rapport de l'auditeur sur ces états financiers consolidés, incluses dans le rapport annuel.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées précédemment et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

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

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.
Place de la Cité, Tour Cominar, 2640, boulevard Laurier, bureau 1700, Québec (Québec) Canada G1V 5C2
Tél. : +1 418 522-7001, Téléc. : +1 418 522-5663

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

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long du processus. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser ses activités;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du Fonds pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est François Berthiaume.

Québec (Québec)
Le 3 mars 2020

[1] CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique nº A125971

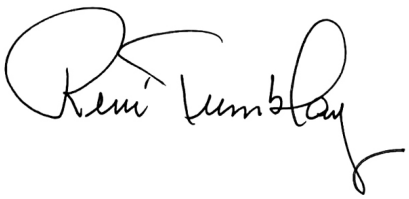
Bilans consolidés

[en milliers de dollars canadiens]

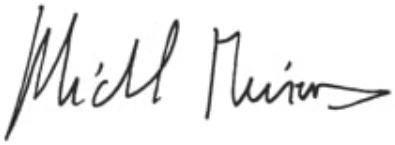
Au	Note	31 décembre 2019 $	31 décembre 2018 $
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	**6 412 739**	6 058 191
Immeubles en développement	5	**41 471**	34 293
Terrains détenus pour développement futur	5	**100 507**	93 750
		6 554 717	6 186 234
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	**11 730**	188 727
Participation dans des coentreprises	7	**97 456**	92 468
Goodwill	8	**15 721**	15 721
Débiteurs	9	**37 930**	41 162
Frais payés d'avanc et autres actifs		**22 232**	17 901
Trésorerie er équivalents de trésorerie		**152 634**	1 498
Total de l'actif		**6 892 420**	6 543 711
Passif			
Emprunts hypothécaires	10	**2 114 021**	1 742 104
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6, 10	**—**	123
Débentures	11	**1 320 962**	1 722 586
Emprunt bancaires	12	**180 000**	152 950
Créditeurs et charges à payer	13	**126 543**	103 347
Passif d'impôt différés	22	**93**	142
Passif d'Impôts exigibles	22	**—**	6 763
Total du passif		**3 741 619**	3 728 015
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		**3 150 801**	2 815 696
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		**6 892 420**	6 543 711

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

Approuvé par le conseil des fiducaires.



René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires



Michel Théroux, FCPA, FCA
Président du comité d'audit

États consolidés de l'avoir des porteurs de parts

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

	Note	Apport des porteurs de parts $	Bénéfices nets cumulés $	Distributions cumulées $	Surplus d'apport $	Total $
Solde au 1er janvier, 2019		3 226 929	1 649 516	(2 065 942)	5 193	2 815 696
Bénéfice net et résultat global		—	462 504	—	—	462 504
Distributions aux porteurs de parts	14	—	—	(131 068)	—	(131 068)
Émissions de parts	14	1 974	—	—	(1 277)	697
Plan incitatif à long terme	14	—	563	—	2 409	2 972
Solde au 31 décembre, 2019		**3 228 903**	**2 112 583**	**(2 197 010)**	**6 325**	**3 150 801**

	Note	Apport des porteurs de parts $	Bénéfices nets cumulés $	Distributions cumulées $	Surplus d'apport $	Total $
Solde au 1er janvier, 2018		3 265 995	1 861 029	(1 922 212)	3 949	3 208 761
Perte nette et résultat global		—	(212 282)	—	—	(212 282)
Distribution aux porteurs de parts	14	—	—	(143 730)	—	(143 730)
Émissions de parts	14	464	—	—	(359)	105
Rachat de parts dans le cours normal des activités	14	(39 530)	—	—	—	(39 530)
Plan incitatif à long terme	14	—	769	—	1 603	2 372
Solde au 31 décembre, 2018		3 226 929	1 649 516	(2 065 942)	5 193	2 815 696

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

États consolidés du résultat global

Pour les exercices terminés les 31 décembre
[en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

	Note	2019 $	2018 $
Produits d'exploitation			
Revenus tirés des immeubles de placement	15	**704 041**	734 650
Charges d'exploitation			
Frais d'exploitation	17	**(160 611)**	(169 630)
Impôts fonciers et services		**(169 652)**	(176 958)
Frais de gestion immobilière	17	**(15 456)**	(15 598)
		(345 719)	(362 186)
Bénéfice d'exploitation net		**358 322**	372 464
Charge financière	18	**(151 051)**	(152 237)
Frais d'administration du Fonds	19	**(17 254)**	(23 255)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	**276 475**	(267 098)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	**7 200**	5 176
Frais de transaction	20	**(6 463)**	(22 847)
Frais de restructuration	21	**(4 774)**	—
Dépréciation du goodwill	8	**—**	(120 389)
Décomptabilisation du goodwill	6	**—**	(3 872)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices		**462 455**	(212 058)
Impôts sur les bénéfices			
Exigibles	22	**—**	(6 763)
Différés	22	**49**	6 539
		49	(224)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global		**462 504**	(212 282)
Bénéfice net (perte nette) de base et dilué par part	23	**2,54**	(1,17)

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

États consolidés des flux de trésorerie

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

	Note	2019 $	2018 $
Activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)		**462 504**	(212 282)
Ajustements pour:			
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	7	**(4 838)**	(4 238)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	**(276 475)**	267 098
Amortissements		**4 830**	3 066
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	14	**2 972**	2 372
Impôts différés	22	**(49)**	(6 539)
Décomptabilisation du goodwill	6	**—**	3 872
Dépréciation du goodwill	8	**—**	120 389
Comptabilisation linéaire des baux	4, 6	**(288)**	(2 030)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	24	**3 212**	11 231
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		**191 868**	182 939
Activités d'investissement			
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenus	4, 24	**(132 978)**	(254 516)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5, 24	**(31 344)**	(21 129)
Remboursement des coûts liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur		**—**	7 800
Produits nets de la vente de placement	3, 4, 6	**260 606**	1 037 594
Contribution au capital des coentreprises	7	**(150)**	(1 931)
Variation des autres actifs		**(1 047)**	(3 774)
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		**95 087**	764 044
Activités de financement			
Distributions en espèces aux porteurs de parts	14	**(131 068)**	(143 730)
Emprunts bancaires		**27 050**	(467 416)
Produit net des emprunts hypothécaires contractés	10	**662 773**	134 947
Produit net de l'émission de débentures	11	**197 143**	—
Produit net de l'émission de part	14	**697**	105
Rachats de parts dans le cours normal des activités	14	**—**	(39 530)
Remboursement des débentures	11	**(600 000)**	—
Remboursement d'emprunts hypothécaires	10	**(238 183)**	(385 984)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	10	**(54 231)**	(50 805)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		**(135 819)**	(952 413)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**151 136**	(5 430)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		**1 498**	6 928
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		**152 634**	1 498
Autres informations			
Intérêts payés		**148 823**	157 850
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	**2 362**	938

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices terminés le 31 décembre 2019 et 2018
[en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

1) Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 31 décembre 2019, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 317 immeubles de qualité qui couvraient au total 35,9 millions de pieds carrés répartis au Québec, et en Ontario.

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 consolidés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 3 mars 2020.

2) Principales conventions comptables

a) Mode de présentation

Les états financiers consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacun des exercices présentés dans ces états financiers consolidés à l'exception de la Norme IFRS 16 - « Contrats de location », qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2019 et à l'égard de laquelle Cominar a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation dans les immeubles de placement et une obligation locative dans les créditeurs et charges à payer à cette date.

b) Mode de préparation

Consolidation
Ces états financiers consolidés 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 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 mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de l'exercice. Les éléments dont les résultats réels pourraient différer de ces estimations, hypothèses et jugements de manière importante sont décrits ci-après :

- ***Immeubles de placement***
  Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes de la direction, 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 la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui demande d'estimer des bénéfices d'exploitation nets stabilisés et les taux global d'actualisation, et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion.

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

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

  Cominar comptabilise une acquisition d'immeubles de placement selon la Norme IFRS 3 - « Regroupements d'entreprises » (« IFRS 3 ») seulement lorsqu'il considère qu'une entreprise a été acquise. Selon IFRS 3, une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir directement aux investisseurs un rendement sous forme de coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. Si l'acquisition d'immeubles de placement ne répond pas à la définition d'une entreprise, un groupe d'actifs est réputé avoir été acquis. Lorsqu'il y a

présence de goodwill, l'acquisition est présumée être une entreprise. Il importe donc à la direction d'utiliser son jugement lorsqu'elle détermine s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises selon IFRS 3 ou d'une acquisition d'un groupe d'actifs.

Généralement, selon son jugement, lorsque Cominar acquiert un immeuble ou un portefeuille d'immeubles et qu'il ne prend pas en charge du personnel ni n'acquiert de plateforme opérationnelle, elle classe l'acquisition comme une acquisition d'un groupe d'actifs.

- ***Partenariats***
  Lors de la création d'un partenariat, la direction de Cominar revoit les critères de classification afin de déterminer s'il s'agit d'une coentreprise devant être comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence ou s'il s'agit d'une entreprise commune pour laquelle on doit comptabiliser la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges. Cominar détient des participations de 50 % et de 75 % dans ses partenariats. Il exerce un contrôle conjoint sur ceux-ci puisque selon les ententes contractuelles, les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Les partenariats dans lesquels Cominar est impliqué sont structurés de telle sorte qu'ils procurent à Cominar des droits sur l'actif net de ces entités. Ces partenariats sont donc présentés comme des coentreprises et sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

- ***Dépréciation du goodwill***
  Le goodwill représente l'excédent du prix d'achat d'une entreprise acquise sur la juste valeur des actifs nets identifiables acquis. Sa durée de vie utile est indéfinie. Il n'est pas amorti, mais il est soumis à un test de dépréciation sur une base annuelle, ou plus fréquemment, si des événements ou des circonstances surviennent, indiquant qu'il est plus probable qu'improbable qu'il ait subi une baisse de valeur. Le goodwill acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises est affecté à chacun des groupes d'unités génératrices de trésorerie (« UGT ») qui devraient bénéficier du regroupement. Aux fins du test de dépréciation, Cominar doit déterminer la valeur recouvrable des actifs nets de chacun des groupes d'UGT, en posant des hypothèses sur les bénéfices d'exploitation nets futurs prévus et sur les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion à utiliser. Ces hypothèses sont basées sur l'expérience passée de Cominar ainsi que sur des sources externes d'information. La valeur recouvrable correspond au plus élevé de la juste valeur diminuée des coûts de sortie ou de la valeur d'utilité. Dans le cas où la valeur comptable d'un groupe d'unités génératrices de trésorerie, y compris le goodwill, excéderait sa valeur recouvrable, une perte de valeur serait comptabilisée et serait portée aux résultats de la période au cours de laquelle elle survient.

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

- **Rémunération à base de parts**
  La détermination de la charge de rémunération à base de parts résultant de l'octroi par Cominar de parts différées et les attributions de parts attribuées en fonction de la performance dépendent de modèles d'évaluation qui, de par leur nature, sont soumis à une incertitude de mesure. À l'aide de différentes méthodes d'évaluation, Cominar a déterminé que la meilleure estimation de la juste valeur à la fois pour les parts différées et les parts attribuées en fonction de la performance était équivalente à la valeur marchande des unités de Cominar à la date de l'octroi.

- ***Impôts sur les bénéfices***
  Les impôts différés des filiales de Cominar sont calculés aux taux d'imposition estimatifs qui seront en vigueur lorsqu'il est prévu que les écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale se résorberont. Les variations dans les impôts différés reliées à des modifications des taux d'imposition sont constatées dans les résultats de la période pendant laquelle la modification du taux d'imposition est pratiquement en vigueur. Une modification dans les taux d'imposition futurs ou les dates où se résorberont les écarts pourrait modifier la charge pour les impôts sur les bénéfices.

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

Cominar présente ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur est le montant pour lequel les immeubles pourraient être échangés entre des parties bien informées et consentantes, agissant dans des conditions de concurrence normale. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat au cours de la période où elle se produit. La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la fin de la période de présentation. Cette juste valeur est spécifique à une date donnée. Étant donné que la situation sur les marchés peut changer, le montant présenté en tant que juste valeur peut être incorrect ou inapproprié à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées d'après les estimations de la direction et par des évaluateurs indépendants, majorées des dépenses en immobilisations effectuées après l'évaluation et réputées augmenter la capacité de générer des revenus locatifs, ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. La direction procède régulièrement à l'examen de l'évaluation

de ses immeubles de placement entre les dates d'évaluation afin d'établir si les hypothèses sous-jacentes, comme les bénéfices d'exploitation nets stabilisés et les taux global d'actualisation, demeurent toujours valides. Ces hypothèses sont comparées à l'information sur le marché produite par des spécialistes indépendants. Lorsque des augmentations ou des diminutions s'imposent, Cominar ajuste la valeur comptable de ses immeubles de placement.

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

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

Capitalisation des coûts
Cominar capitalise aux immeubles de placement les coûts engagés pour accroître leur capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Cominar capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la fin de la période de présentation. Dans le cas de projets de construction, d'agrandissement ou de projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période, Cominar capitalise les coûts d'emprunt directement attribuables aux investissements en question.

Les améliorations locatives, engagées directement par Cominar ou par le biais d'une allocation au locataire, représentant des investissements en capital qui accroissent la capacité de service et la valeur des immeubles et pour lesquelles l'avantage économique se prolongera au-delà de la durée du bail et bénéficiera principalement à Cominar, ainsi que les coûts directs initiaux, principalement des honoraires de courtage engagés lors de la négociation et de la préparation des baux, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés, et ne sont pas amortis ultérieurement.

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

Lorsque Cominar détermine que l'acquisition d'un immeuble de placement est une acquisition d'actif, Cominar capitalise tous les coûts directement reliés à l'acquisition du bien immobilier ainsi que les frais engagés pour réaliser la transaction.

Incitatifs à la location
Les incitatifs à la location, principalement le versement d'une allocation monétaire au locataire et l'octroi de périodes d'occupation gratuite, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés et sont amortis ultérieurement à l'encontre des revenus tirés des immeubles de placement selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Les immeubles de placement sont classifiés comme étant détenus en vue de la vente lorsque leur valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Les immeubles de placement détenus en vue de la vente continuent d'être évalués selon le modèle de la juste valeur.

Instruments financiers
Cominar classe ses instruments financiers par catégorie selon les fins pour lesquelles ils ont été acquis et selon leurs caractéristiques. La direction détermine la classification au moment de la comptabilisation initiale qui est habituellement à la date d'achat.

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

- La trésorerie et équivalents de trésorerie et les débiteurs sont classifiés dans les « Actifs financiers au coût amorti ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour Cominar, cette valeur correspond généralement au coût.

- Les emprunts hypothécaires, les débentures, les emprunts bancaires et les créditeurs et charges à payer sont classifiés dans les « Passifs financiers au coût amorti ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

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

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

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

Plan incitatif à long terme
Cominar possède un plan incitatif à long terme afin d'intéresser, de fidéliser et de motiver ses employés à l'atteinte des objectifs de Cominar. Le plan ne prévoit aucun règlement en espèces.

Parts attribuées en fonction de la performance
Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts attribuées en fonction de la performance octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition des droits.

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

Parts incessibles
Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts incessibles octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition des droits.

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

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

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

Calculs par part
Le bénéfice net (la perte nette) de base par part est calculé(e) en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Le calcul du bénéfice net (la perte nette) dilué(e) par part tient compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme, lorsqu'elles sont dilutives.

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

c) Nouvelle norme comptable

Le 1er janvier 2019, Cominar a adopté les nouvelles normes suivantes :

IFRS 16 – « Contrats de location »
À la suite de l'adoption de cette nouvelle norme, Cominar a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation de 9 757 $ dans les immeubles de placement et une obligation locative correspondante dans les créditeurs et charges à payer en lien avec des contrats de location pour des baux emphytéotiques visant des terrains destinés à des immeubles productifs de revenus au moyen de la méthode rétrospective modifiée. La norme comptable IFRS 16 définit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et de divulgation des baux pour les deux parties à un contrat, à savoir, le client (preneur) et le fournisseur (bailleur). IFRS 16 annule et remplace l'ancienne norme IAS 17 - « Contrats de location », et les interprétations s'y rapportant.

3) Acquisitions et dispositions

Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente en 2019

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente ($)
11 janvier 2019	Bureau	1	Montréal	4 100
14 janvier 2019	Industriel et polyvalent	1	Québec	1 200
16 janvier 2019	Commercial	1	Montréal	1 841
15 février 2019	Bureau et commercial	10	Montréal	41 250
26 mars 2019	Industriel et polyvalent	1	Montréal	26 000
18 avril 2019	Bureau	1	Moncton, Nouveau-Brunswick	8 020
29 avril 2019	Commercial	1	Montréal	750
30 mai 2019	Commercial	9	Montréal	28 000
6 juin 2019	Commercial	1	Montréal	850
20 juin 2019	Bureau et commercial	1	Montréal	76 324
19 juillet 2019	Industriel et polyvalent	1	Montréal	14 000
13 septembre 2019	Commercial	2	Montréal	2 900
26 septembre 2019	Bureau	1	Montréal	3 425
2 décembre 2019	Bureau	2	Québec	17 700
18 décembre 2019	Bureau, commercial et industriel et polyvalent	11	Montréal et Québec	31 696
		44		**258 056**

Ces immeubles vendus au cours de l'exercice 2019 ont fait l'objet d'une augmentation globale de leur valeur comptable à leur juste valeur de 5 004 $ en 2019. Ces mêmes immeubles avaient fait l'objet d'une diminution globale de leur valeur comptable à la juste valeur de 14 888 $ en 2018.

Disposition d'immeubles productifs de revenus en 2019

Le 14 juin 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent situé à Québec, pour un montant de 1 825 $.

Le 12 décembre 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble commercial situé à Montréal, pour un montant de 725 $.

Ces immeubles vendus au cours de l'exercice 2019 ont fait l'objet d'une augmentation globale de leur valeur comptable à leur juste valeur de 20 $ en 2019. Ces mêmes immeubles avaient fait l'objet d'une diminution globale de leur valeur comptable à la juste valeur de 9 $ en 2018.

Transferts aux immeubles productifs de revenus en 2019

À la fin du troisième trimestre de 2019, Cominar a transféré un immeuble en développement aux immeubles productifs de revenu. La valeur de l'immeuble commercial à la date du transfert était de 16 249 $. Il a une superficie locative de 56 000 pi^2 et est situé dans la ville de Québec.

Acquisitions en 2018

Le 20 juin 2018, Cominar a complété l'acquisition de l'immeuble d'un « shadow tenant » situé sur le terrain du Centre commercial Les Rivières, à Trois-Rivières, pour un montant de 3 500 $.

Le 24 septembre 2018, Cominar a acquis, pour un montant de 36 000 $, le terrain et les droits superficiaires d'un immeuble situé dans la région de Québec, pour lequel Cominar détenait les droits superficiaires de la portion bureaux. Les droits superficiaires de l'autre partie de l'immeuble sont détenus par un opérateur hôtelier. Cette acquisition est en lien avec une option d'achat qui découlait d'une transaction antérieure.

Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente en 2018

Le 27 mars 2018, Cominar a complété la vente de 95 immeubles, dont 35 immeubles de bureaux, 23 immeubles commerciaux et 37 immeubles industriels et polyvalents, situés dans la région de Toronto, dans l'Ouest canadien et les Provinces atlantiques, pour un montant de 1 140 000 $ avant les ajustements de clôture de 7 578 $ et les emprunts hypothécaires d'un montant de 105 992 $ qui ont été pris en charge par l'acquéreur.

Le tableau suivant résume cette transaction :

	$
Prix de vente	1 140 000
Ajustements de clôture	(7 578)
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur	(105 992)
Produit net	1 026 430

Suite à la transaction, le produit net de 1 026 430 $ a été utilisé pour rembourser un crédit relais de 75 000 $, des emprunts hypothécaires de 321 623 $, pour réduire les emprunts bancaires de 549 700 $ et le solde a été affecté aux besoins généraux du Fonds.

Le 13 décembre 2018, Cominar a complété la vente d'un immeuble à bureau situé dans la région de Montréal pour un montant de 8 150 $.

Ces immeubles vendus au cours de l'exercice 2018 ont fait l'objet d'une diminution globale de leur valeur comptable à leur juste valeur de 5 490 $ en 2018.

Disposition d'un immeuble productif de revenu en 2018

Le 31 août 2018, Cominar a complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent situé à Saguenay pour un montant de 2 850 $. Cet immeuble a fait l'objet d'une diminution de sa valeur comptable à la juste valeur de 1 032 $ en 2018.

4) Immeubles productifs de revenu

Exercices terminés les 31 décembre	Note	2019 $	2018 $
Solde au début de l'exercice		**6 058 191**	6 239 383
Acquisitions et coûts afférents	3	**538**	39 710
Ajustement à la juste valeur		**278 580**	(242 307)
Actifs au titre de droit d'utilisation		**9 409**	—
Coût en capital		**120 284**	204 325
Dispositions	3	**(2 550)**	(3 014)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	**(75 934)**	(191 241)
Transferts nets des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	**14 932**	—
Variation des coûts directs initiaux		**8 974**	9 819
Comptabilisation linéaire des baux		**315**	1 516
Solde à la fin de l'exercice		**6 412 739**	**6 058 191**

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers consolidés. Cette juste valeur est fondée sur des évaluations effectuées au cours de l'année d'après les estimations de la direction et par des évaluateurs indépendants, majorées des dépenses en immobilisations effectuées après l'évaluation et réputées augmenter la capacité de générer des revenus locatifs, ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. 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.

Conformément à sa méthodologie d'évaluation de ses immeubles de placement, la direction de Cominar a procédé au cours de l'exercice 2019 à une réévaluation de l'ensemble de son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une augmentation nette de 276 475 $ était nécessaire afin d'ajuster la valeur comptable de ses immeubles de placement à leur juste valeur [diminution de 267 098 $ en 2018]. L'ajustement de la juste valeur relatif à des immeubles de placement toujours détenus en date de clôture s'élève à 271 450 $ [260 563 $ en 2018]. En 2019, la juste valeur des immeubles de placement qui provenait d'évaluations ou de sources externes représentait 56 % [19 % en 2018] de la juste valeur totale de l'ensemble des immeubles de placement.

Les immeubles de placement évalués à l'interne ont été évalués principalement à l'aide de la méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets. Les immeubles de placement évalués à l'externe ont été évalués, soit à l'aide de la méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets, ou de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Voici une description de ces méthodes et des hypothèses clés utilisées :

La méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets - Selon cette méthode, les taux global d'actualisation sont appliqués aux bénéfices d'exploitation nets stabilisés pour se conformer aux normes d'évaluation en vigueur. Les bénéfices d'exploitation nets stabilisés représentent le bénéfice d'exploitation net ajusté pour des éléments tels que les frais de gestion, les taux d'occupation, la linéarisation des baux et d'autres éléments non récurrents. Le facteur clé est le taux global d'actualisation de chaque immeuble ou type d'immeuble. Cominar reçoit périodiquement les publications de firmes nationales traitant de l'activité immobilière et de ses tendances. Ces rapports sur les données du marché incluent les variantes des taux d'actualisation selon la nature des immeubles et des régions pour des transactions récentes.

La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie - Selon cette méthode, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles, ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables.

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

Comme l'exigent les IFRS, Cominar a déterminé qu'une augmentation ou une diminution des taux de capitalisation en 2019 de 0,1 % pour l'ensemble du portefeuille immobilier, excluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente, entrainerait une diminution ou une augmentation d'environ 111 462 $ [101 100 $ en 2018]de la juste valeur de ses immeubles de placement.

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

	2019		2018	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global d'actualisation	**4,7 % - 7,5 %**	**5,7 %**	4,8 % - 8,5 %	6,0 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	**5,5 % - 8,5 %**	**6,6 %**	5,0 % - 5,8 %	5,9 %
Taux global d'actualisation à la réversion	**5,0 % - 7,8 %**	**6,0 %**	5,5 % - 7,3 %	5,2 %
Immeubles commerciaux				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global d'actualisation	**4,7 % - 8,5 %**	**6,3 %**	4,8 % - 8,5 %	6,3 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	**5,5 % - 8,8 %**	**7,0 %**	5,0 % - 7,5 %	6,6 %
Taux global d'actualisation à la réversion	**5,0 % - 8,3 %**	**6,4 %**	5,5 % - 8,0 %	5,8 %
Immeubles industriels et polyvalents				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global d'actualisation	**4,8 % - 8,0 %**	**6,4 %**	4,8 % - 8,0 %	6,5 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	**5,5 % - 8,3 %**	**6,8 %**	5,0 % - 7,8 %	6,2 %
Taux global d'actualisation à la réversion	**5,0 % - 7,5 %**	**6,1 %**	5,5 % - 8,3 %	5,7 %
Total				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global d'actualisation		**6,0 %**		6,2 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation		**6,8 %**		6,2 %
Taux global d'actualisation à la réversion		**6,2 %**		5,5 %

En 2019, 63 % des immeubles de placement ont été évalués selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et 37 % ont été évalués selon la méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets comparativement à 15 % évalués en utilisant la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et 85 % en utilisant la méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets en 2018. Par conséquent, les taux globaux d'actualisation moyens pondérés, les taux d'actualisation et les taux globaux d'actualisation à la réversion peuvent ne pas être comparables d'une année sur l'autre.

5) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

Exercices terminés les 31 décembre	Note	2019 $	2018 $
Solde au début de l'exercice		**128 043**	129 272
Ajustement à la juste valeur		**(1 301)**	(19 857)
Coûts en capital		**24 776**	15 382
Disposition d'une partie d'un terrain		**—**	(2 400)
Transferts nets aux immeubles productifs de revenu	3, 4	**(14 932)**	—
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	**(1 855)**	—
Intérêts capitalisés		**6 634**	5 546
Variation des coûts directs initiaux		**613**	100
Solde à la fin de l'exercice		**141 978**	128 043
Répartition			
Immeubles en développement		**41 471**	34 293
Terrains détenus pour développement futur		**100 507**	93 750

6) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2019, Cominar a transféré 3 immeubles productifs de revenu, ayant une valeur de 18 450 $, aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a transféré 4 immeubles productifs de revenu et 2 terrains détenus pour développement futur qui ont une valeur de 24 203 $ aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019, Cominar a transféré 12 immeubles productifs de revenu ayant une valeur de 40 121 $ aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2019, Cominar a transféré 1 immeuble productif de revenu ayant une valeur de 1 855 $ aux immeubles de placement détenus en vue de la vente et a transféré 2 immeubles de placement détenus en vue de la vente ayant une valeur de 6 840 $ aux Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur.

Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2019, Cominar a vendu 44 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix de vente total de 258 056 $.

Exercices terminés les 31 décembre		2019				2018
	Note	Immeubles de bureaux $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Total $	Total $
Immeubles de placement détenus en vue de la vente et goodwill						
Solde au début de l'exercice		**50 486**	**111 041**	**27 200**	**188 727**	1 143 500
Transferts nets des immeubles productifs de revenu	4	**21 280**	**37 068**	**17 586**	**75 934**	191 241
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	**—**	**1 855**	**—**	**1 855**	—
Coûts capitalisés [1]		**3 708**	**321**	**45**	**4 074**	7 070
Ajustement à la juste valeur		**(1 033)**	**274**	**(45)**	**(804)**	(4 934)
Dispositions	3	**(74 441)**	**(138 829)**	**(44 786)**	**(258 056)**	(1 148 150)
Transfert du goodwill	8	**—**	**—**	**—**	**—**	3 872
Décomptabilisation du goodwill		**—**	**—**	**—**	**—**	(3 872)
Solde à la fin de l'exercice		**—**	**11 730**	**—**	**11 730**	188 727

1 Inclus (27) $ (514 $ en 2018) de comptabilisation linéaire des baux.

Exercices terminés les 31 décembre		2019				2018
	Note	Immeubles de bureaux $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Total $	Total $
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Solde au début de l'exercice		**123**	**—**	**—**	**123**	276 350
Remboursement mensuel du capital		**(123)**	**—**	**—**	**(123)**	(2 400)
Remboursement des soldes		**—**	**—**	**—**	**—**	(167 958)
Emprunts hypothécaires assurés par l'acquéreur	10	**—**	**—**	**—**	**—**	(105 992)
Transfert des emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		**—**	**—**	**—**	**—**	123
Solde à la fin de l'exercice		**—**	**—**	**—**	**—**	123

7) Coentreprises

Aux 31 décembre			2019	2018
Coentreprise	Addresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec, Quebec	75 %	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec, Quebec	**50 %**	50 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Quebec	**75 %**	75 %

L'objectif commercial de ces coentreprises est la détention, la gestion et le développement de projets immobiliers.

Le tableau suivant présente les informations financières des participations dans ces coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

Exercices terminés les 31 décembre	2019	2018
	$	$
Participations dans des coentreprises au début de l'exercice	**92 468**	86 299
Contribution au capital des coentreprises	**150**	1 931
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	**7 200**	5 176
Liquidités distribuées par une coentreprise	**(2 362)**	(938)
Participations dans des coentreprises à la fin de l'exercice	**97 456**	92 468

Droits et obligations contractuels
La formation de chacune des coentreprises est constatée par des conventions de société en commandite et des conventions unanimes entre les actionnaires du commandité dans lesquelles les droits et obligations de chacun des commanditaires ou actionnaires sont prévus. Parmi ces modalités, les décisions importantes à l'égard des coentreprises sont prises à l'unanimité des commanditaires pour les sociétés en commandite, et par les actionnaires pour les commandités. Les apports de capital se font sur une base proportionnelle entre les commanditaires. De plus, chacun des commanditaires bénéficie d'un droit de premier refus dans l'éventualité où l'autre commanditaire céderait sa participation dans la coentreprise. Dans l'éventualité où l'un des commanditaires ferait l'objet d'un changement de contrôle, ou si ses actifs étaient vendus, l'autre commanditaire bénéficie d'une option d'achat de la participation à la juste valeur marchande. Des mécanismes de recours ou d'option d'achat bénéficient à chacun des commanditaires à l'égard de l'autre commanditaire s'il est en défaut aux termes des conventions ou s'il devient insolvable.

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
Aux 31 décembre	2019	2018	2019	2018
	$	$	$	$
Immeubles productifs de revenus	**243 680**	237 400	**171 573**	166 765
Immeubles en développement	**11 800**	14 782	**5 900**	7 392
Terrains détenus pour développement futur	**10 181**	11 200	**7 631**	8 400
Autres actifs	**1 716**	1 481	**1 164**	983
Emprunt hypothécaires	**(120 071)**	(123 762)	**(82 981)**	(85 534)
Emprunts bancaires [1]	**(8 200)**	(8 000)	**(4 100)**	(4 000)
Autres passifs	**(2 782)**	(2 412)	**(1 731)**	(1 538)
Actif net des coentreprises	**136 324**	130 689	**97 456**	92 468

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

Exercices terminés les 31 décembre	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2019	2018	2019	2018
	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**24 735**	23 478	**17 194**	16 445
Charges d'exploitation	**(10 499)**	(9 811)	**(7 361)**	(6 952)
Bénéfice d'exploitation net	**14 236**	13 667	**9 833**	9 493
Charge financière	**(5 669)**	(5 633)	**(3 953)**	(3 968)
Frais d'administration	**(39)**	(97)	**(19)**	(50)
Ajustement à la juste valeur	**58**	664	**1 339**	(299)
Bénéfice net	**8 586**	8 601	**7 200**	5 176

8) Goodwill

En date de fin d'exercice, Cominar a effectué un test de dépréciation du goodwill en déterminant la valeur recouvrable des actifs nets du portefeuille indutriel et polyvalent (UGT) et en la comparant avec sa valeur comptable, y compris le goodwill. Au 31 décembre 2019, la valeur recouvrable de l'UGT a été déterminée en fonction de la valeur d'utilité et calculée en actualisant les bénéfices d'exploitations nets futurs qui devraient être générés par l'utilisation continue. Pour les exercices 2020 à 2030, les projections de bénéfices d'exploitation nets ont été établies en fonction des projections budgétaires effectuées par la direction et appuyées sur l'expérience passée, en posant l'hypothèse d'une croissance stable des bénéfices d'exploitation nets. Les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion ont été estimés en fonction du taux du taux global d'actualisation moyen pondéré du secteur. Au 31 décembre 2019 le goodwill n'avait subi aucune perte de valeur et a subi une perte de valeur de 120 389 $ au 31 décembre 2018.

Le goodwill est évalué à l'aide des critères du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, ce qui signifie que les données utilisées ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Goodwill

	Note	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total
		$	$	$	$
Solde au 1er janvier, 2018		79 496	44 648	15 838	139 982
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		(1 725)	(2 030)	(117)	(3 872)
Décomptabilisation du goodwill		(77 771)	(42 618)	—	(120 389)
Solde au 31 décembre, 2018		—	—	15 721	15 721
Dépréciation du goodwill		—	—	—	—
Solde au 31 décembre, 2019		**—**	**—**	**15 721**	15 721

Les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation utilisés pour évaluer la valeur recouvrable au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 des actifs nets de chacun des groupes d'UGT s'établissent comme suit :

Au 31 décembre 2019	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents
Taux global d'actualisation à la réversion	**—**	**—**	**6,0 %**
Taux d'actualisation	**—**	**—**	**6,6 %**

Au 31 décembre 2018	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents
Taux global d'actualisation à la réversion	6,2 %	6,2 %	6,5 %
Taux d'actualisation	6,9 %	7,2 %	7,1 %

9) Débiteurs

Aux 31 décembre	2019 $	2018 $
Comptes clients	**26 518**	25 408
Pertes de crédit attendues	**(6 482)**	(6 326)
	20 036	19 082
Débiteurs portant intérêt [1]	**543**	872
Dépôt de garantie	**482**	486
Autres débiteurs et revenus	**16 869**	20 722
Total	**37 930**	41 162
[1] Taux d'intérêt effectif moyen	**7,12 %**	5,79 %

10) Emprunts hypothécaires

Exercices terminés les 31 décembre		2019		2018	
	Note	$	Taux contractuel moyen pondéré	$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de l'exercice		**1 747 991**	**4,03 %**	2 153 896	4,22 %
Emprunts hypothécaires contractés		**666 200**	**3,72 %**	347 500	4,02 %
Remboursements mensuels du capital		**(54 231)**	**— %**	(50 805)	— %
Remboursement des soldes		**(238 183)**	**4,82 %**	(596 608)	4,66 %
Emprunts hypothécaires cédés	6	**—**	**— %**	(105 992)	3,72 %
		2 121 777	**3,84 %**	1 747 991	4,03 %
Plus: écart d'évaluation sur les emprunts pris en charge		**463**		727	
Moins: coûts de financement différés		**(8 219)**		(6 491)	
Solde à la fin de l'exercice [1]		**2 114 021**		1 742 227	

1 Au 31 décembre 2018,inclut des emprunts hypothécaires de 123 $ reliés aux immeubles détenus en vue de la vente à cette date.

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit au 31 décembre 2019:

Exercices terminés les 31 décembre	Remboursement du capital $	Soldes à l'échéance $	Total $
2020	51 680	80 974	**132 654**
2021	46 186	307 862	**354 048**
2022	44 607	184 248	**228 855**
2023	42 611	104 292	**146 903**
2024	41 111	255 750	**296 861**
2025 et suivants	101 756	860 700	**962 456**
Total	**327 951**	**1 793 826**	**2 121 777**

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 4 009 348 $ [3 505 827 $ au 31 décembre 2018]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3,00 à 6,61 % au 31 décembre 2019 [2,52 % à 6,94 % au 31 décembre 2018], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 3,84 % au 31 décembre 2019 [4,03 % au 31 décembre 2018], et viennent à échéance à diverses dates entre juillet 2020 à avril 2034. Au 31 décembre 2019, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 3,95 % [4,11 % au 31 décembre 2018].

Au 31 décembre 2019, la quasi-totalité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018.

11) Débentures

Exercices terminés les 31 décembre	2019		2018	
	$	Taux contractuel moyen pondéré	$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	**1 725 000**	**4,23 %**	1 725 000	4,23 %
Émissions	**200 000**	**4,50 %**	—	— %
Remboursement	**(600 000)**	**3,93 %**	—	— %
	1 325 000	**4,41 %**	1 725 000	4,23 %
Moins: coûts de financement différés	**(4 423)**		(3 350)	
Plus: prime et escomptes nets à l'émission	**385**		936	
Solde à la fin de l'exercice	**1 320 962**		1 722 586	

Le 15 mai 2019, Cominar a émis 200 000 $ de débentures non garantie de premier rang de série 11 portant intérêt à 4,5 % et venant à échéance en mai 2024.

Le 21 juin 2019, Cominar a remboursé à l'échéance ses débentures non garanties de premier rang de série 7 de 300 000 $ et portant intérêt à 3,62 % au moyen de sa facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie.

Le 26 septembre 2019, Cominar a racheté des débentures non garanties de premier rang de série 2 à 4,23 % de 300 000 $. Cominar a payé des intérêts courus de 3 964 $, ainsi que des frais de maintien de rendement de 1 008 $.

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures en cours au 31 décembre 2019

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 2019 ($)
Série 3	Mai 2013	4,00 %	4,24 %	novembre 2020	**100 000**
Série 4	Juillet 2013 [1]	4,941 %	4,81 %	juillet 2020	**300 000**
Série 8	Décembre 2014	4,25 %	4,34 %	décembre 2021	**200 000**
Série 9	Juin 2015	4,164 %	4,25 %	juin 2022	**300 000**
Série 10	Mai 2016	4,247 %	4,34 %	mai 2023	**225 000**
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	mai 2024	**200 000**
		4,41 %	**4,49 %**		**1 325 000**

1 Réouverture en janvier 2014 (100 000 $) et mars 2014 (100 000 $).

Les débentures, en vertu de l'acte de fiducie, renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 décembre 2019 et 2018.

12) Emprunts bancaires

Au 31 décembre 2019, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition 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 décembre 2019. Au 31 décembre 2019, la facilité de crédit était inutilisée et les liquidités disponibles représentaient 400 000 $.

Le 20 septembre 2019, Cominar a contracté une nouvelle facilité de crédit garantie d'une durée de 4 ans venant à échéance en septembre 2023. Cette nouvelle 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. Au 31 décembre 2019, 180 000 $ était utilisé sur la facilité de crédit. Cette facilité de crédit est garantie par des immeubles de placements ayant une valeur de 298 755 $.

Au 31 décembre 2018, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700 000 $ venue à échéance en août 2019. Cette facilité de crédit portait intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renfermait certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2018. Au 31 décembre 2018, les emprunts bancaires totalisaient 152 950 $ et les liquidités disponibles représentaient 547 050 $.

13) Créditeurs et charges à payer

Aux 31 décembre	2019 $	2018 $
Comptes fournisseurs	**3 610**	3 064
Intérêts courus à payer	**18 110**	18 061
Loyers perçus d'avance et dépôts de locataire	**25 620**	25 494
Autres créditeurs et dépenses à payer	**70 159**	47 753
Taxes à la consomation et autres passifs non financiers	**9 044**	8 975
Total	**126 543**	103 347

14) Parts émises et en circulation

Exercices terminés les 31 décembre	2019		2018	
	Parts	$	Parts	$
Parts émises et en circulation au début de l'exercice	**181 956 349**	**3 226 929**	184 629 497	3 265 995
Rachat de parts dans le cours normal des activités	**–**	**–**	(2 709 500)	(39 530)
Exercice d'options, conversion de parts incessibles et parts différées	**155 016**	**1 974**	36 352	464
Parts émises et en circulation à la fin de l'exercice	**182 111 365**	**3 228 903**	181 956 349	3 226 929

Au cours de l'exercice 2018, Cominar a racheté 2 709 500 parts en vertu de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités d'un nombre maximal de 17 596 591 parts venue à échéance le 14 novembre 2018, à un prix moyen de 14,58 $ pour une contrepartie totale de 39 530 $, incluant les frais de transaction.

Plan incitatif à long terme

Parts attribuées en fonction de la performance
Les parts attribuées en fonction de la performance constituent des attributions dont la valeur, pour le participant, augmente ou diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Lorsque la période d'acquisition des droits est complétée, chaque part attribuée en fonction de la performance est multipliée par un facteur d'ajustement en fonction du rendement total pour les détenteurs de parts de Cominar par rapport au rendement total d'un groupe de référence composé d'entités comparables à Cominar. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis après trois ans à partir de la date d'octroi. À chaque distribution de liquidités sur les parts de Cominar, un nombre supplémentaire de parts attribuées en fonction de la performance est dévolu à chaque participant. La juste valeur des parts attribuées en fonction de la performance est représentée par la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi.

Exercices terminés les 31 décembre	2019 Parts	2018 Parts
Solde au début de l'exercice	**164 425**	–
Octroyées	**174 972**	158 614
Renoncées	**(9 246)**	(2 148)
Distributions accumulées	**19 615**	7 959
Solde à la fin de l'exercice	**349 766**	164 425
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de l'exercice	**–**	–

Parts différées
Les parts différées constituent des attributions dont la valeur, pour le participant, augmente ou diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Chaque part différée acquise donne droit de recevoir une part de Cominar lorsque le détenteur cesse d'être fiduciaire, membre de la direction ou employé de Cominar. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis à raison de 33 1/3 % par année d'anniversaire de la date d'octroi. Une fois par année, le détenteur de parts différées a le droit de convertir ses parts différées dont les droits sont acquis en parts de Cominar. À chaque distribution de liquidités sur les parts de Cominar, un nombre supplémentaire de parts différées est dévolu à chaque participant. La juste valeur des parts différées est représentée par la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi.

Exercices terminés les 31 décembre	2019	2018
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	**315 435**	175 748
Octroyées	**107 555**	145 432
Converties	**(100 809)**	(23 225)
Renoncées	**(6 102)**	(1 107)
Distributions accumulées	**18 036**	18 587
Solde à la fin de l'exercice	**334 115**	315 435
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de l'exercice	**197 781**	123 504

Parts incessibles
Les parts incessibles constituent des attributions dont la valeur, pour le participant, augmente ou diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Lorsque la période d'acquisition des droits est complétée, chaque part incessible donne le droit de recevoir une part de Cominar à la date de règlement. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis après trois ans à partir de la date d'octroi. À chaque distribution de liquidités sur les parts de Cominar, un nombre supplémentaire de parts incessibles est dévolu à chaque participant. La juste valeur des parts incessibles est représentée par la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi.

Exercices terminés les 31 décembre	2019	2018
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	**2 946**	5 026
Octroyées	**—**	1 135
Converties	**(507)**	(3 427)
Renoncées	**(225)**	—
Distributions accumulées	**97**	212
Solde à la fin de l'exercice	**2 311**	2 946
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de l'exercice	**1 039**	225

Options d'achat de parts
En vertu du plan incitatif à long terme, Cominar a accordé des options d'achat de parts aux dirigeants et aux employés. Au 31 décembre 2019, des options visant l'acquisition de 5 235 900 parts étaient en cours.

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

Au 31 décembre 2019					
Date de l'octroi	Acquisitions graduelles des droits	Date d'échéance	Prix d'exercice $	Options en cours	Options pouvant être exercées
15 décembre 2015	33 1/3 %	15 décembre 2022	14,15	1 505 300	1 505 300
13 décembre 2016	33 1/3 %	13 décembre 2023	14,90	1 769 400	1 769 400
24 août 2017	33 1/3 %	24 août 2024	13,46	1 961 200	1 438 100
				5 235 900	**4 712 800**

Au 31 décembre 2019, la durée de vie contractuelle moyenne pondérée des options en cours était de 3,9 ans.

Le tableau suivant présente l'évolution du nombre d'options pour les exercices indiqués :

Exercices terminés les 31 décembre	2019		2018	
	Options	Prix d'exercice moyen pondéré $	Options	Prix d'exercice moyen pondéré $
En cours au début de l'exercice	**8 689 400**	**14,86**	12 928 000	15,28
Exercées	**(53 700)**	**13,63**	(9 700)	14,15
Octroyées	**—**	**—**	—	—
Renoncées ou cancellées	**(2 186 300)**	**14,82**	(2 430 400)	14,93
Expirées	**(1 213 500)**	**18,07**	(1 798 500)	17,76
En cours à la fin de l'exercice	**5 235 900**	**14,15**	8 689 400	14,86
Options pouvant être exercées à la fin de l'exercice	**4 712 800**	**14,22**	6 461 100	15,19

Au 31 décembre 2019, le nombre maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du plan incitatif à long terme est de 16 395 538 parts.

Rémunération à base de parts
La charge de rémunération relative aux parts différées et aux parts à la performance octroyées en janvier 2019 a été calculée en fonction du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi, soit 11,20 $.

La charge de rémunération relative aux parts incessibles octroyées en novembre 2019 a été calculée en fonction du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi, soit 13,39 $.

La charge de rémunération relative aux parts incessibles et aux parts différées octroyées en mars 2018 a été calculée en fonction du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi, soit 13,84 $.

La charge de rémunération relative aux parts attribuées en fonction de la performance et aux parts différées octroyées en avril 2018 a été calculée en fonction du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi, soit 12,78 $.

La charge de rémunération globale du plan incitatif à long terme pour l'exercice 2019 s'est élevée à 2 972 $ [2 372 $ en 2018].

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.

Exercices terminés les 31 décembre	2019	2018
	$	$
Distribution aux porteurs de parts	**131 068**	143 730
Distributions par parts	**0,72**	0,79

Le 7 mars 2018, Cominar a diminué la distribution mensuelle de 0,095 $ par part à 0,06 $ par part, à compter de la distribution du mois de mars 2018 payée en avril 2018.

15) Produits d'exploitation

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

Exercice terminé le 31 décembre 2019	Immeubles de bureau $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalent $	Total des produits d'exploitation $
Revenus de location	242 515	237 180	152 306	632 001
Revenus de stationnement	21 411	470	31	21 912
Revenus d'autres services	21 794	21 274	7 060	50 128
Total	**285 720**	**258 924**	**159 397**	**704 041**

Exercice terminé le 31 décembre 2018	Immeubles de bureau $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalent $	Total des produits d'exploitation $
Revenus de location	258 741	250 511	149 772	659 024
Revenus de stationnement	20 070	441	17	20 528
Revenus d'autres services	25 187	21 848	8 063	55 098
Total	303 998	272 800	157 852	734 650

16) Revenu de location au titre des contrats de location simple

a) Les paiements de location minimaux futurs des locataires s'établissent comme suit :

Au 31 décembre 2019	$
- à moins de un an	**393 088**
- à plus de un an et jusqu'à cinq ans	**1 116 488**
- à plus de cinq ans	**916 949**

b) Les loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de l'exercice s'élèvent à :

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Loyers conditionnels	**6 090**	6 726

17) Frais d'exploitation et de gestion immobilière

Le tableau suivant présente les principales composantes des frais d'exploitation et de gestion immobilière selon leur nature :

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Entretien et réparations	**63 739**	64 742
Énergie	**55 399**	60 332
Salaires et autres avantages	**33 285**	36 391
Autres frais	**23 644**	23 763
Total	**176 067**	185 228

18) Charge financière

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Intérêts sur emprunts hypothécaires	**80 840**	77 404
Intérêts sur débentures	**70 669**	73 084
Intérêts sur emprunts bancaires	**3 995**	7 929
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures	**(555)**	(520)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	**4 150**	3 520
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charges	**(264)**	(1 440)
Moins: intérêts capitalisés[1]	**(7 784)**	(7 740)
Total	**151 051**	152 237

1 Incluent des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période. Le taux d'intérêt moyen pondéré utilisé en 2019 a été de 4,31 % [4,05 % en 2018].

L'intérêt sur les débentures pour les périodes terminées le 31 décembre 2019 comprend des frais de maintien de rendement de1 008 $ payés au rachat des débentures non garanties de premier rang de série 2. La charge financière comprend également des frais de 87 $ liés à cette transaction.

19) Frais d'administration du fonds

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Salaires et autres avantages	**11 259**	11 840
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	**2 972**	2 372
Honoraires professionnels	**879**	809
Frais liés aux sociétés ouvertes	**801**	711
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	**—**	3 839
Autres frais	**1 343**	3 684
Total	**17 254**	23 255

Les salaires et autres avantages pour les exercices terminés les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 incluent 1 043 $ et 735 $ respectivement associés au départ de hauts dirigeants.

20) Frais de transaction

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Honoraires de courtage	**2 192**	5 790
Honoraires professionnels	**544**	2 912
Baux principaux assumés	**217**	4 201
Pénalités sur remboursements de dettes	**41**	945
Ajustement de clotûre	**3 400**	8 244
Autres	**69**	755
Total	**6 463**	22 847

21) Frais de restructuration

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a annoncé une restructuration organisationnelle pour rationaliser et améliorer l'efficacité des activités, laquelle s'est traduite, notamment, par une réduction des effectifs. Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a comptabilisé une provision de 3 916 $ liée à cette restructuration et essentiellement au titre des indemnités de cessation d'emploi. Une provision additionnelle de 858 $ a été comptabilisée au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019 afin d'inclure la seconde phase de la restructuration. Jusqu'au 31 décembre 2019, 2 559 $ ont été payés depuis le début de la restructuration.

22) Impôts sur les bénéfices

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

Imposition des distributions des fiducies intermédiaires de placement déterminées (« FIPD ») et exception pour les fiducies de placement immobilier (« FPI »)
Depuis 2007, une FIPD est assujettie à un impôt sur les distributions qu'elle effectue. Sommairement, une FIPD est une fiducie qui réside au Canada, dont les placements qui y sont faits sont cotés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs biens hors portefeuille.

Les règles sur les FIPD ne s'appliquent pas à une fiducie qui se qualifie à titre de FPI pour une année d'imposition donnée. Cominar a passé en revue les conditions à rencontrer afin de se qualifier à titre de FPI. Pour les exercices financiers terminés les 31 décembre 2019 et 2018, Cominar est d'avis qu'il respectait l'ensemble des conditions et se qualifiait à titre de FPI. Par conséquent, pour 2019 et 2018, les règles fiscales visant les FIPD ne s'appliquaient pas à Cominar et aucune provision d'impôt ni actif ou passif d'impôt différé n'ont été comptabilisés relativement aux opérations propres à la Fiducie. Les dirigeants de Cominar comptent prendre les mesures nécessaires afin de respecter ces conditions de manière continue dans le futur.

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

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

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	**462 455**	(212 058)
Taux d'imposition statuaire combiné canadien	**27,08 %**	29,38 %
Revenu d'impôts selon le taux d'imposition statuaire	**125 233**	(62 303)
Perte (bénéfice) non assujettie aux impôts sur le revenu	**(125 254)**	59 417
Autres	**(28)**	3 110
Impôts sur les bénéfices	**(49)**	224

Suite à la disposition de 95 immeubles situés hors des marchés principaux, une filiale constituée en société a vu ses impôts différés devenir exigibles au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2018.

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

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Solde au début de l'exercice	**(6 763)**	–
Impôts différés devenus exigibles	**–**	(6 539)
Paiement d'impôts	**6 763**	–
Variation d'impôts exigibles	**–**	(224)
Solde à la fin de l'exercice	**–**	(6 763)

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

Aux 31 décembre	2019 $	2018 $
Actifs d'impôts différés devant être recouvrés dans plus de 12 mois		
Emprunt hypothécaire	**–**	–
Pertes fiscales	**–**	21
	–	21
Passifs d'impôts différés devant être réglés dans plus de 12 mois		
Immeubles productifs de revenus	**(93)**	(163)
Impôts différés (net)	**(93)**	(142)

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

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Solde au début de l'exercice	**142**	6 681
Revenu d'impôts différés aux états consolidés du résultat global	**(49)**	(6 539)
Solde à la fin de l'exercice	**93**	142

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

	Emprunts hypothécaires $	Pertes fiscales $	Total $
Actifs d'impôts différés			
Solde au 1er janvier, 2018	7	353	360
Création et renversement de différences temporelles dans le compte de résultat	(7)	(332)	(339)
Solde au 31 décembre, 2018	—	21	21
Renversement de différences temporelles dans le compte de résultat	—	(21)	(21)
Solde au 31 décembre, 2019	**—**	**—**	**—**

	Immeubles de placement $
Passifs d'impôts différés	
Solde au 1er janvier, 2018	(7 042)
Renversement de différences temporelles dans le compte de résultat	6 879
Solde au 31 décembre, 2018	(163)
Renversement de différences temporelles dans le compte de résultat	70
Solde au 31 décembre, 2019	**(93)**

23) Base de calculs par part

Exercices terminés les 31 décembre	2019 Parts	2018 Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	**182 183 995**	182 156 628
Dillution afférente au plan incitatif à long terme	**186 676**	—
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	**182 370 671**	182 156 628

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 2 256 773 options, parts attribuées en fonction de la performance, parts différées et parts incessibles non acquises en cours à la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2019 [9 038 590 en 2018], du fait que le prix de levée des options, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts ou du fait qu'elles sont antidilutives.

24) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Débiteurs	**3 232**	10 829
Frais payés d'avance	**(4 747)**	(453)
Créditeurs et charges à payer	**11 490**	(5 908)
Impôts exigibles à payer	**(6 763)**	6 763
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	**3 212**	11 231
Autres informations		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	**14 895**	13 602
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	**4 014**	4 014

25) Rémunération des principaux dirigeants

La rémunération des principaux dirigeants est présentée dans le tableau suivant :

Exercices terminés les 31 décembre	2019 $	2018 $
Avantages à court terme	**4 795**	5 256
Participation aux régimes d'épargne retraite	**165**	170
Plan incitatif à long terme	**1 079**	1 558
Allocations de départ	**2 779**	735
Total	**8 818**	7 719

Les options d'achat de parts octroyées aux membres de la haute direction et aux autres dirigeants ne peuvent être exercées même si elles sont libérées, si les trois conditions suivantes ne sont pas remplies. La première condition exige que la valeur du cours du titre soit au moins de dix pour cent (10 %) supérieure au prix d'exercice de l'option, et cette condition sera considérée comme ayant été respectée si le cours du titre s'est maintenu à ce niveau pendant une période de vingt (20) jours de bourse consécutifs au cours de la durée de l'option. La deuxième condition oblige un membre de la haute direction ou autre dirigeant à détenir un nombre de parts correspondant au multiple établi pour son salaire de base. La troisième condition établit que, lors de leur exercice, si le membre de la haute direction ou autre dirigeant ne détient pas la participation minimale exigée, il doit conserver au moins cinq pour cent (5 %) des parts achetées pour valoir jusqu'à ce qu'il détienne le multiple correspondant à son salaire de base.

26) Gestion du capital

Cominar gère son capital de manière à s'assurer que les ressources en capital soient suffisantes pour son fonctionnement et son développement, tout en maximisant le rendement pour les détenteurs de parts en maintenant l'équilibre approprié entre l'endettement et l'avoir. Le capital de Cominar se compose de trésorerie et équivalents de trésorerie, d'emprunts hypothécaires, de débentures, d'emprunts bancaires et de l'avoir des porteurs de parts.

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

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

Aux 31 décembre	2019 $	2018 $
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(152 634)**	(1 498)
Emprunts hypothécaires	**2 114 021**	1 742 227
Débentures	**1 320 962**	1 722 586
Emprunts bancaires	**180 000**	152 950
Avoir des porteurs de parts	**3 150 801**	2 815 696
Total	**6 613 150**	6 431 961
Ratio d'endettement [1]	**51,4 %**	55,3 %
Ratio de couverture des intérêts[2]	**2,36 : 1**	2,32 : 1

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

2 *Le ratio de couverture des intérêts est égal au bénéfice d'exploitation net (produits d'exploitation moins charges d'exploitation) moins les frais d'administration du Fonds (excluant les honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques, ainsi que l'allocation de départ versée à un haut dirigeant) divisé par la charge financière (excluant la charge financière relative aux remboursements d'hypothèques avant échéance et les frais de maintien de rendement et des frais payés relativement au rachat de débentures non garanties de premier rang de série 2).*

La convention de fiducie de Cominar stipule qu'il ne peut prendre en charge de dette si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de Cominar est supérieur à 60 % de la valeur comptable de ses actifs (65 % si des débentures convertibles sont en circulation). Au 31 décembre 2019, Cominar maintenait un ratio d'endettement de 51,4 % et respectait la convention de fiducie.

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Ainsi, pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019, ce ratio de couverture des intérêts se situait à 2,36 : 1, témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

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

27) 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 reconnaître les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date de l'événement du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours des l'exercice 2019 and 2018.

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des débiteurs, des créditeurs et charges à payer 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 :

		Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	Niveau	$	$	$	$
Évaluation récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles productifs de revenus	3	**6 412 739**	**6 412 739**	6 058 191	6 058 191
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3	**11 730**	**11 730**	188 727	188 727
Terrains détenus pour développement futur	3	**100 507**	**100 507**	93 750	93 750
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	**2 114 021**	**2 164 680**	1 742 227	1 764 084
Débentures	2	**1 320 962**	**1 368 398**	1 722 586	1 703 866

28) Instruments financiers

Gestion des risques

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

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

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

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 700 occupant chacun une superficie moyenne d'environ 9 200 pieds carrés. Les trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 5,8 %, 4,1 % et 3,4 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 14,1 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant environ 100 baux.

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

L'exposition maximale de Cominar au risque de crédit correspond à la valeur comptable des débiteurs et de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

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

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

La quasi-totalité des emprunts hypothécaires et la totalité des débentures portent intérêt à taux fixe.

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

Une hausse ou une baisse du taux d'intérêt moyen de la période de 25 points de base sur les dettes à taux variables, avec l'hypothèse que toutes les autres variables demeuraient constantes, aurait eu un impact sur le bénéfice net de Cominar de plus ou moins 320 $ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 [547 $ en 2018].

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

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

Les flux de trésorerie (intérêts et capital) contractuels non actualisés des passifs financiers au 31 décembre 2019 se présentent comme suit :

		Flux de trésorerie		
		Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
	Note	$	$	$
Emprunts hypothécaires	10	**222 452**	**1 292 149**	**1 080 025**
Débentures	11	**458 371**	**1 007 627**	**—**
Emprunts bancaires	12	**7**	**200**	**—**
Créditeurs et charges à payer [1]	13	**107 786**	**—**	**—**
Obligation locative		**578**	**2 440**	**17 288**

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

29) 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 à la note 2. Cominar utilise le bénéfice d'exploitation net comme principal critère pour évaluer le rendement d'exploitation, à savoir les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation des immeubles de placement. La gestion des charges telles que les intérêts et les frais d'administration est centralisée et, par conséquent, ces charges n'ont pas été attribuées aux différents secteurs.

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

Exercices terminés les	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers consolidés
31 décembre 2019	$	$	$	$	$	$
Revenus tirés des immeubles de placement	**301 414**	**260 424**	**159 397**	**721 235**	**(17 194)**	**704 041**
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**47 797**	**(130 598)**	**360 615**	**277 814**	**(1 339)**	**276 475**
Bénéfice d'exploitation net	**145 609**	**129 007**	**93 539**	**368 155**	**(9 833)**	**358 322**
Quote-part du bénéfice dans les coentreprises	**—**	**—**	**—**	**—**	**7 200**	**7 200**
31 décembre 2018	$	$	$	$	$	$
Revenus tirés des immeubles de placement	319 010	274 232	157 853	751 095	(16 445)	734 650
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(82 791)	(264 991)	80 385	(267 397)	299	(267 098)
Bénéfice d'exploitation net	152 017	138 471	91 469	381 957	(9 493)	372 464
Quote-part du bénéfice dans les coentreprises	—	—	—	—	5 176	5 176

Au 31 décembre 2019	Immeubles de bureaux $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Quote-part Cominar $	Coentreprises $	États financiers consolidés $
Immeubles productifs der revenus	**2 547 654**	**2 237 849**	**1 798 809**	**6 584 312**	**(171 573)**	**6 412 739**
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**—**	**11 730**	**—**	**11 730**	**—**	**11 730**
Participation dans des coentreprises	**—**	**—**	**—**	**—**	**97 456**	**97 456**

Au 31 décembre 2018	$	$	$	$	$	$
Immeubles productifs der revenus	2 452 567	2 340 041	1 432 348	6 224 956	(166 765)	6 058 191
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	50 486	111 041	27 200	188 727	—	188 727
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	92 468	92 468

30) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 6 janvier 2020, Cominar a remboursé 2 204 $ d'emprunts hypothécaires avant échéance en utilisant la trésorerie disponible.

Le 7 janvier 2020, Cominar a remboursé 3 004 $ un emprunt hypothécaire avant échéance en utilisant la trésorerie disponible.

Le 8 janvier 2020, Cominar a remboursé 80 205 $ d'emprunts hypothécaires avant échéance en utilisant la trésorerie disponible.

Les 16 janvier et 19 février 2020, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 $ par part pour chacun de ces deux mois

Le 21 janvier 2020, Cominar a complété la vente de deux immeubles commerciaux détenus en vue de la vente situé dans la région de Montréal pour un montant de 850 $.

Le 23 janvier 2020, Cominar a complété la vente d'un terrain détenus en vue de la vente situé dans la région de Québec pour un montant de 1 855 $.

Le 3 mars 2020, Cominar a contracté un nouvel emprunt hypothécaire d'une valeur de 83 360 $ d'une durée de 5,5 ans à un taux de 2,86 %.

Le 3 mars 2020, Cominar a refinancé une hypothèque ayant un solde de 5 352 $ échéant en novembre 2024 à un taux de 3,90 % par un nouvel emprunt de 20 000 $ échéant en mars 2027 à un taux de 3,48 %.

Informations corporatives

Conseil des fiduciaires

René Tremblay [5]
Administrateur de sociétés

Luc Bachand [1][4]
Administrateur de sociétés

Christine Beaubien [1][2]
Administrateur de sociétés

Paul Campbell [2][4]
Administrateur de sociétés

Mitchell Cohen [3][4]
Administrateur de sociétés

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

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

Johanne M. Lépine [2][3]
Administrateur de sociétés

Michel Théroux, FCPA, FCA [1][3]
Administrateur de sociétés

(1) Membre du comité d'audit
(2) Membre du comité de rémunération
(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance
(4) Membre du comité d'investissement
(5) Assiste à tous les comités d'office

Principaux dirigeants

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

Heather C. Kirk, B. Com., CFA
Vice-présidente exécutive et chef
de la direction financière

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

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

Wally Commisso
Vice-président exécutif,
opérations et gestion immobilière

Jean Laramée, Eng.
Vice-président exécutif, développement

Michael Racine
Vice-président exécutif, location
Bureau et industriel

Informations aux porteurs de parts

Fonds de placement immobilier Cominar

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

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

Inscription en bourse

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

Agent de transfert

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

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

Taxation des distributions

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

Conseillers juridiques

Davies Ward Phillips & Vineberg LLP

Auditeurs

PricewaterhouseCoopers LLP

Assemblée annuelle des porteurs de parts

13 mai, 2020
Hôtel Plaza Québec
3031, boulevard Laurier
Québec (Qc)

Régime de réinvestissement des distributions

Le Fonds de placement immobilier Cominar offre à ses porteurs de parts l'opportunité de participer à son régime de réinvestissement des distributions. Le régime permet aux participants de recevoir toutes les distributions mensuelles en espèces sous forme de parts supplémentaires de Cominar. De plus, les participants inscrits au régime auront également le droit de recevoir une distribution additionnelle, versée en parts supplémentaires, d'une valeur égale à 3 % des distributions réinvesties

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

Pour de plus amples informations sur le régime, consultez la section « Régime de réinvestissement » de notre site Internet à www.cominar.com ou contactez-nous par courriel à info@cominar.com ou contactez l'agent de transfert.

Cominar