

# Fonds de placement immobilier Cominar

## Rapport intermédiaire

Trimestre terminé le 31 mars 2019  
Non audités





## Table des matières

<b>4</b>	<b>Rapport de gestion intermédiaire</b>
5	Message aux porteurs de parts
6	Faits saillants du premier trimestre terminé le 31 mars 2019
7	Événements postérieurs à la date du bilan
7	Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
8	Mesures financières non définies par les IFRS
8	Indicateurs de performance
9	Faits saillants financiers et opérationnels
10	Information trimestrielle choisie
11	Aperçu général de l'entreprise
12	Nos objectifs et notre stratégie
13	Aperçu du premier trimestre de 2019
14	Rapprochements selon la quote-part de Cominar
16	Analyse de la performance
17	Résultats d'exploitation
22	Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés
24	Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés
25	Distributions
26	Liquidités et sources de financement
30	Portefeuille immobilier
31	Acquisitions, investissements et dispositions
35	Opérations immobilières
39	Parts émises et en circulation
40	Contrôle et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
41	Principales conventions et estimations comptables
42	Risques et incertitudes
<b>43</b>	<b>États financiers intermédiaires consolidés résumés</b>
49	Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
<b>58</b>	<b>Informations corporatives</b>
<b>59</b>	<b>Informations aux porteurs de parts</b>

## Rapport de gestion intermédiaire

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

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

### Mode de présentation

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

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](http://www.cominar.com) et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

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

## Message aux porteurs de parts

Nos attentes pour le premier trimestre étaient élevées, et les résultats que nous avons obtenus sont à la hauteur de celles-ci. Nos efforts ont porté fruit, et la plupart de nos indicateurs clés de l'exploitation se sont améliorés : les loyers, les taux d'occupation et le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable sont tous en croissance.

Sur le plan de l'exploitation, nous sommes ravis de constater l'évolution positive de notre croissance interne à la faveur d'un bénéfice d'exploitation net de 1,9 % pour le portefeuille comparable. Les taux d'occupation ont également progressé, et le taux d'occupation physique a dépassé nos attentes à 89,7 %, ce qui représente une augmentation de 280 points de base sur un an.

Le taux de rétention des baux venant à échéance en 2019 n'est pas en reste, il a été porté à 49,3 % et, en tenant compte des nouveaux baux signés, nous avons traité au total près de 70 % de nos 5,2 millions de pieds carrés de superficie venant à échéance cette année. L'augmentation des loyers s'établit en moyenne à 3 %, portée par une solide hausse de 8,6 % réalisée par notre portefeuille d'immeubles industriels, de 2,1 % par notre portefeuille d'immeubles de bureau.

En ce qui a trait au bilan, notre ratio d'endettement affiche une baisse depuis la clôture de l'exercice; nous n'avons cessé de faire avancer nos plans de refinancement et de dispositions d'actifs. Le contexte des taux d'intérêt demeure favorable et nous continuons de disposer de capitaux d'emprunt pour financer le remboursement de nos débentures non garanties échéant en 2019.

Occupant une place dominante sur les marchés de Montréal et de Québec, nous sommes en bonne position pour tirer profit du dynamisme de l'économie régionale. À la suite d'un excédent budgétaire de 5,6 milliards \$ en 2018, le budget provincial du Québec pour 2019-2020 devrait afficher une hausse de 5 % des dépenses gouvernementales, et la croissance économique devrait être de 1,9 % en 2019. À Montréal et Québec, le taux de chômage demeure peu élevé.

Nous restons concentrés sur l'amélioration de notre profil de croissance et le raffermissement de notre bilan, tout en veillant à ce que Cominar soit en bonne position pour une croissance à long terme. Dans le cadre de notre processus de planification stratégique, nous passons en revue toutes les facettes de nos activités, y compris notre portefeuille, la structure financière, la plateforme opérationnelle et la structure de coûts. Nous sommes convaincus que ces mesures contribueront à confirmer la position de Cominar en tant que Fonds pouvant générer un rendement accru pour les porteurs de parts.

Nous vous remercions de votre soutien.



Alban D'Amours, C.M., G.O.Q., LH, Fellow Adm.A.  
Président du conseil des fiduciaires



Sylvain Cossette  
Président et chef de la direction

Le 3 mai 2019

# Faits saillants

**Croissance du bénéfice d'exploitation net**  
du portefeuille comparable

---

**1,9%**

**Croissance du loyer net moyen**  
des baux renouvelés

---

**3,0%**

**Augmentation du taux d'occupation**  
commis de 93,6% à

---

**93,8%**

**Augmentation du taux de rétention**  
des baux venant à échéance de 43,9% à

---

**49,3%**

**Réduction de l'endettement**  
de 55,3% à

---

**54,7%**

**Diminution du ratio de distribution**  
de 108,7% à

---

**100,0%**

## Événements postérieurs à la date du bilan

Les 15 avril 2019, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part.

Le 18 avril 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble de bureau situé à Moncton, au Nouveau-Brunswick, pour un montant de 8,0 millions \$.

Le 29 avril 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble commercial situé dans la région de Montréal, pour un montant de 0,8 million \$.

Le 1<sup>er</sup> mai 2019, Cominar a contracté un emprunt hypothécaire d'une durée de 10 ans pour un montant de 100,0 millions \$, à un taux d'intérêt de 3,70 %.

## Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et reposent sur des hypothèses. Ces déclarations prospectives reflètent nos intentions, projets, attentes et prévisions concernant notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre performance et nos projets et occasions d'affaires futurs. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent par l'emploi des mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » ou par des énoncés selon lesquels certaines actions, événements ou résultats « pourraient » se produire ou être accomplis ainsi que par l'emploi d'expressions similaires et de leurs variantes et du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visant à dénoter des déclarations prospectives qui se rapportent à Cominar.

Cominar est assujéti à des risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels du FPI diffèrent sensiblement des résultats exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives comprennent, sans toutefois s'y limiter, 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 futurs sous-entendus dans ces déclarations.

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

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

## Mesures financières non définies par les IFRS

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

## Indicateurs de performance

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

- **le bénéfice d'exploitation net**, que Cominar calcule à titre de 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. La direction considère le bénéfice d'exploitation net comme une mesure utile pour évaluer le rendement d'exploitation de ses biens immobiliers;
- **le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**, 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;
- **les fonds provenant de l'exploitation par part**, qui représentent 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;
- **les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part** 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 et représentent une mesure utile de la capacité de Cominar à générer des bénéfices stables;
- **les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés par part**, 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;
- **le ratio d'endettement**, qui permet d'évaluer l'équilibre financier, essentiel au fonctionnement prudent d'une organisation;
- **le ratio dette sur le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (« BAIIA »)**, qui est utilisé fréquemment dans le domaine de l'immobilier, permet de mesurer la capacité de Cominar à rembourser ses dettes;
- **le ratio de couverture des intérêts**, qui permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation;
- **le taux d'occupation commis**, qui donne 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;
- **le taux d'occupation physique**, qui donne 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;
- **le taux de rétention**, qui permet d'évaluer la satisfaction de la clientèle ainsi que sa loyauté;
- **la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés**, qui constitue une mesure de croissance organique et qui permet d'évaluer la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus locatifs;

Les indicateurs de performance mentionnés ci-dessus ne constituent pas des mesures financières reconnues par les IFRS. Vous trouverez les définitions et autres informations pertinentes relatives à ces indicateurs de performance dans les sections appropriées de ce rapport de gestion intermédiaire.

## Faits saillants financiers et opérationnels

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$	Δ %	Page
<b>Performance financière</b>				
Produits d'exploitation – États financiers	<b>181 944</b>	208 865	(12,9)	17
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar <sup>(2)</sup>	<b>186 244</b>	212 879	(12,5)	17
Bénéfice d'exploitation net <sup>(2)</sup> – États financiers	<b>86 685</b>	100 546	(13,8)	18
Bénéfice d'exploitation net <sup>(2)</sup> – Quote-part Cominar	<b>89 078</b>	102 627	(13,2)	18
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>(2)</sup>	<b>88 419</b>	86 788	1,9	18
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – États financiers	<b>(221)</b>	(4 331)	(94,9)	15
Bénéfice net	<b>44 309</b>	29 977	47,8	21
Bénéfice net rajusté <sup>(2)</sup>	<b>46 912</b>	52 862	(11,3)	21
Fonds provenant de l'exploitation <sup>(2)(3)</sup>	<b>46 887</b>	53 737	(12,7)	23
Fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>(2)(3)</sup>	<b>33 527</b>	42 279	(20,7)	23
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	<b>23 451</b>	19 335	21,3	25
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés <sup>(2)(3)</sup>	<b>37 806</b>	40 329	(6,3)	25
Distributions	<b>32 758</b>	45 483	(28,0)	25
Actif total	<b>6 554 973</b>	7 243 551	(9,5)	14
<b>Performance financière par part</b>				
Bénéfice net (de base et dilué)	<b>0,24</b>	0,16	50,0	21
Bénéfice net rajusté (dilué) <sup>(2)</sup>	<b>0,26</b>	0,29	(10,3)	21
Fonds provenant de l'exploitation (pd) <sup>(2)(3)(4)</sup>	<b>0,26</b>	0,29	(10,3)	23
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>(2)(3)(4)</sup>	<b>0,18</b>	0,23	(21,7)	23
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>(2)(3)(4)</sup>	<b>0,21</b>	0,22	(4,5)	25
Distributions	<b>0,1800</b>	0,2500	(28,0)	25
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés <sup>(2)(3)(4)</sup>	<b>85,7 %</b>	113,6 %	(24,6)	25
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>(2)(3)(4)</sup>	<b>100,0 %</b>	108,7 %	(8,0)	23
<b>Financement</b>				
Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>	<b>54,7 %</b>	51,3 %		29
Ratio dette/BAIIA	<b>10,6x</b>	<b>8,6x</b>		29
Ratio de couverture des intérêts <sup>(6)</sup>	<b>2,35 : 1</b>	2,37 : 1		29
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	<b>4,13 %</b>	4,05 %		20
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)	<b>3,2</b>	4,0		26
Ratio des dettes non garanties sur la dette nette <sup>(7)</sup>	<b>51,8 %</b>	46,1 %		30
Immeubles productifs de revenu non grevés	<b>2 825 420</b>	2 692 474		30
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie <sup>(8)</sup>	<b>1,53 : 1</b>	1,68 : 1		30
<b>Information opérationnelle</b>				
Nombre d'immeubles de placement <sup>(9)</sup>	<b>348</b>	430		30
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	<b>37 405</b>	38 209		30
Taux d'occupation commis	<b>93,8 %</b>	92,9 %		35
Taux d'occupation physique	<b>89,7 %</b>	86,9 %		35
Taux de rétention	<b>49,3 %</b>	43,9 %		37
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	<b>3,0 %</b>	0,7 %		37
<b>Activités de développement</b>				
Immeubles en développement – Quote-part Cominar <sup>(2)</sup>	<b>43 353</b>	50 014		14

(1) Le trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir section pertinente pour définition et rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

(3) Inclut une allocation de départ de 1,0 million \$ versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant.

(4) Pleinement dilué.

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

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

(7) Les dettes non garanties divisées par la dette nette.

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

(9) 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	31 mar. 2019 \$	31 déc. 2018 \$	30 sept. 2018 \$	30 juin 2018 \$	31 mar. 2018 <sup>(1)</sup> \$	31 déc. 2017 <sup>(1)</sup> \$	30 sept. 2017 <sup>(1)</sup> \$	30 juin 2017 <sup>(1)</sup> \$
Produits d'exploitation – États financiers	<b>181 944</b>	176 073	172 665	177 047	208 865	207 418	204 160	209 955
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar <sup>(2)</sup>	<b>186 244</b>	180 116	176 820	181 280	212 879	211 197	207 753	213 032
Bénéfice d'exploitation net <sup>(2)</sup> – États financiers	<b>86 685</b>	91 128	90 977	89 813	100 546	110 487	110 180	109 487
Bénéfice d'exploitation net <sup>(2)</sup> – Quote-part Cominar	<b>89 078</b>	93 526	93 548	92 256	102 627	112 654	112 247	111 268
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – États financiers	<b>(221)</b>	(276 160)	13 393	–	(4 331)	(616 354)	–	–
Dépréciation du goodwill - États financiers	–	(120 389)	–	–	–	–	–	–
Bénéfice net (perte nette)	<b>44 309</b>	(353 353)	64 649	46 445	29 977	(581 256)	63 981	65 837
Bénéfice net rajusté <sup>(2)</sup>	<b>46 912</b>	50 684	51 850	51 401	52 862	68 551	63 981	63 553
Fonds provenant de l'exploitation <sup>(2)</sup>	<b>46 887<sup>(3)</sup></b>	50 883	52 733	49 063	53 737	58 492	65 287	64 902
Fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>(2)</sup>	<b>33 527<sup>(3)</sup></b>	39 047	41 249	37 576	42 279	46 228	55 414	56 312
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	<b>23 451</b>	74 118	88 049	1 437	19 335	81 471	100 702	15 299
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés <sup>(2)</sup>	<b>37 806</b>	38 372	41 453	34 327	40 329	46 717	54 924	59 275
Distributions	<b>32 758</b>	32 749	32 749	32 749	45 483	52 792	58 006	68 079
Par part								
Bénéfice net (perte nette) (de base)	<b>0,24</b>	(1,94)	0,36	0,26	0,16	(3,14)	0,35	0,36
Bénéfice net (perte nette) (dilué(e))	<b>0,24</b>	(1,94)	0,35	0,25	0,16	(3,14)	0,35	0,36
Bénéfice net rajusté (dilué) <sup>(2)</sup>	<b>0,26</b>	0,28	0,28	0,28	0,29	0,37	0,35	0,35
Fonds provenant de l'exploitation (pd) <sup>(2)(4)</sup>	<b>0,26<sup>(3)</sup></b>	0,28	0,29	0,27	0,29	0,32	0,35	0,35
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>(2)(4)</sup>	<b>0,18<sup>(3)</sup></b>	0,21	0,23	0,21	0,23	0,25	0,30	0,31
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>(2)(4)</sup>	<b>0,21</b>	0,21	0,23	0,19	0,22	0,25	0,30	0,32
Distributions	<b>0,1800</b>	0,1800	0,1800	0,1800	0,2500	0,2850	0,3125	0,3675

(1) Le trimestre terminé le 31 mars 2018 et les précédents incluent les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir section pertinente pour définition et rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

(3) Inclut une allocation de départ de 1,0 million \$ versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant.

(4) Pleinement dilué.

## Aperçu général de l'entreprise

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec. Au 31 mars 2019, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 348<sup>(1)</sup> immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, dont 217 étaient situés dans la région de Montréal, 111 dans la région de Québec et 19 dans la région d'Ottawa. Le portefeuille de Cominar comptait environ 11,3 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 10,5 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,6 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 37,4 millions de pieds carrés.

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

### Sommaire du portefeuille immobilier au 31 mars 2019

Les immeubles faisant partie du portefeuille sont généralement situés à des emplacements de choix le long des principales artères ou à proximité de celles-ci et profitent généralement de leur grande visibilité tout en comportant un accès facile, tant pour les clients de Cominar que pour les clients de ceux-ci.

Type de propriété	Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	Superficie des immeubles (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau	84	11 344 000	92,3 %	87,8 %
Commercial	70	10 515 000	93,5 %	85,4 %
Industriel et polyvalent	194	15 546 000	95,0 %	94,0 %
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>37 405 000</b>	<b>93,8 %</b>	<b>89,7 %</b>

Marché géographique	Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	Superficie des immeubles (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	217	24 644 000	93,5 %	90,1 %
Québec	111	10 225 000	95,0 %	90,9 %
Ottawa	19	2 476 000	92,3 %	80,6 %
Nouveau-Brunswick	1	60 000	100,0 %	—
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>37 405 000</b>	<b>93,8 %</b>	<b>89,7 %</b>

(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 et notre stratégie

### Objectifs et stratégie

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.

La direction de Cominar est orientée principalement vers les objectifs suivants :

Stimulation de la croissance organique : Les initiatives visant à accroître les revenus comprennent la priorisation des immeubles ayant le meilleur potentiel de croissance, l'accélération de la livraison de nouveaux espaces aux locataires, la location d'espaces vacants dans les portefeuilles d'immeubles commerciaux et de bureaux, des efforts de croissance des loyers dans notre portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et la recherche de possibilités de revenus auxiliaires. De plus, nous analysons activement notre structure de coûts afin d'identifier les domaines où nous pouvons réduire les dépenses, notamment les mesures internes de réduction des coûts, le rajustement d'effectifs, les ententes d'impartition et l'automatisation des processus.

Renforcement de notre bilan et réduction des risques y afférents et gestion prudente de notre structure du capital : Au 31 mars 2019, notre ratio d'endettement s'établissait à 54,7 %, en baisse par rapport à 55,3 % au 31 décembre 2018, en raison surtout de la vente de propriétés. L'objectif de Cominar est d'atteindre des paramètres de crédit de qualité investissement afin de limiter les risques financiers et de réduire ses coûts d'emprunt. Nos stratégies de diminution des risques liés à la dette incluent la réduction de l'endettement, la répartition des échéances de la dette, l'établissement et le maintien de relations de prêt diversifiées. Cominar cherchera à passer d'une dette garantie et d'une dette non garantie à une dette garantie. Le remboursement des débentures de premier rang qui viendront à échéance devrait être financé principalement au moyen de la facilité de crédit, de nouveaux prêts hypothécaires et de la vente d'actifs.

Optimisation du portefeuille : Cominar continue de cibler des dispositions de propriétés dans le but d'améliorer la qualité du portefeuille, de réduire son exposition au secteur commercial, de réduire la pondération de certaines expositions régionales, d'assainir le portefeuille en ce qui a trait aux immeubles de moindre envergure qui sont plus coûteux à gérer et de se concentrer sur les propriétés dont le potentiel de croissance est le plus élevé. En 2018, Cominar a vendu un total de 1,2 milliard \$ d'immeubles et elle vise actuellement 300 millions \$ de dispositions en 2019.

Création de valeur par l'intensification et les opportunités de développement : Cominar procède actuellement à un examen des possibilités d'intensification et de développement, principalement au sein de son portefeuille commercial. À l'heure actuelle, les estimations de la juste valeur inscrites au bilan ne fournissent aucune valeur pour la densité potentielle. Cominar détient également de nombreux immeubles, y compris des immeubles situés le long ou à proximité de la ligne de métro léger proposé par le Réseau express métropolitain de Montréal (REM) qui, selon elle, pourrait bénéficier d'opportunités d'intensification. La direction cherche à dégager de la valeur à l'intérieur de ces sites au moyen d'un changement de zonage, au besoin, de dispositions et de partenariats.

Avec l'ajout de plusieurs nouveaux membres à l'équipe de la haute direction au cours du quatrième trimestre de 2018, Cominar s'est engagé dans un processus de planification stratégique complet afin de tracer la voie vers l'amélioration continue de la performance et la création de valeur au cours des trois prochaines années. Cominar passe en revue tous les aspects de ses activités, y compris son portefeuille, sa structure du capital, son capital humain, sa technologie, ses processus, ses coûts et ses dépenses afin de mettre en place une stratégie visant à améliorer son rendement et le rendement pour ses porteurs de parts.

## Aperçu du premier trimestre de 2019

**Bénéfice net ajusté :** Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019, Cominar a généré un bénéfice net ajusté de 46,9 millions \$, comparativement à 52,9 millions \$ pour la période terminée le 31 mars 2018. Le bénéfice net ajusté a diminué d'un exercice à l'autre en raison principalement de la vente d'un portefeuille de 95 immeubles hors marchés principaux au premier trimestre de 2018, partiellement contrebalancée par une diminution de 7,1 millions \$ des charges financières et une hausse de 1,6 million \$ du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable.

**Fonds provenant de l'exploitation :** Les fonds provenant de l'exploitation pleinement dilués pour le trimestre terminé le 31 mars 2019 ont été de 0,26 \$ par part, comparativement à 0,29 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution découle principalement de la diminution du bénéfice d'exploitation net de 14,3 millions \$ attribuable aux dispositions partiellement compensé par la diminution de 7,1 millions \$ de la charge financière.

**Fonds provenant de l'exploitation ajustés :** Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pleinement dilués pour le trimestre terminé le 31 mars 2019 ont été de 0,18 \$ par part comparativement à 0,23 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont diminué pour les mêmes raisons que les fonds provenant de l'exploitation et en raison de l'augmentation de 1,3 million \$ de la provision pour frais de location et de l'augmentation de 1,1 million \$ des dépenses en capital liés au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs. Excluant l'allocation de départ versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant, les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part auraient été de 0,19 \$. Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés s'est établi à 100,0 % au premier trimestre de 2019, une amélioration par rapport à 108,7 % au premier trimestre de 2018. Excluant l'allocation de départ versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés par part auraient été de 94,7 %.

**Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable :** Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 1,9 % pour le trimestre terminé le 31 mars 2019. Cette augmentation reflète une croissance de 2,2 % du portefeuille de bureaux et de 8,0 % du portefeuille industriel, partiellement contrebalancée par une baisse de 2,3 % du portefeuille commercial. L'augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est principalement attribuable à une augmentation de l'occupation moyenne des locaux pour tous les types d'immeubles et pour les régions de Montréal et de Québec, partiellement contrebalancée par une baisse des loyers des immeubles commerciaux et des loyers dans la région d'Ottawa.

**Taux d'occupation :** Au 31 mars 2019, le taux d'occupation physique des locaux de Cominar était de 89,7 % comparativement à 89,2 % au quatrième trimestre de 2018 et à 86,9 % au premier trimestre de 2018. L'augmentation séquentielle du taux d'occupation était liée à des augmentations dans les portefeuilles bureau et industriel, tandis que l'augmentation d'un exercice à l'autre était attribuable à tous les types d'immeuble. Au 31 mars 2019, le taux d'occupation commis était de 93,8 %, en hausse de 20 points de base par rapport à 93,6 % au 31 décembre 2018 et de 90 points de base par rapport à 92,9 % au 31 mars 2018.

**Activité de location :** Le taux de rétention pour la période terminée le 31 mars 2019 s'est amélioré, passant de 43,9 % pour la période terminée le 31 mars 2018 à 49,3 %. Les loyers nets moyens sur 2,5 millions de pieds carrés de baux renouvelés ont augmenté de 3,0 % (2,1 % pour le portefeuille de bureaux, 0,4 % pour le portefeuille commercial et 8,6 % pour le portefeuille industriel). Les nouveaux baux totalisent 1,0 million de pieds carrés à un loyer minimum moyen de 12,62 \$. Les nouveaux baux et les baux renouvelés pour la période terminée le 31 mars 2019 représentent 70,0 % des baux venant à échéance en 2019.

**Activité de disposition :** Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019, nous avons réalisé des ventes d'actifs totalisant 74,4 million \$ (32,8 millions \$ pour des bureaux, 14,4 millions \$ pour des immeubles commerciaux et 27,2 millions \$ pour des immeubles industriels) à des prix conformes à nos valeurs établies selon les IFRS. Après la fin du trimestre, 8,8 millions \$ supplémentaires de propriétés ont été vendus. Nous continuons de viser des dispositions d'environ 300 millions \$ pour 2019.

**Bilan :** Au 31 mars 2019, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 54,7 %, comparativement à 55,3 % à la fin de l'exercice 2018 et à 51,3 % au 31 mars 2018. L'augmentation du ratio d'un exercice à l'autre reflète les réductions de valeur des actifs de 387,5 millions \$ inscrites en 2018. Le ratio dette/BAIIA à la fin du premier trimestre de 2019 était de 10,6x, en hausse par rapport à 10,3x au 31 décembre 2018 et 8,6x au 31 mars 2018. Au 31 mars 2019, notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 2,8 milliard \$ et notre ratio d'actifs non grevés était de 1,53x, inchangé par rapport au 31 décembre 2018 et inférieur à celui de 1,68x inscrit au 31 mars 2018.

Le 7 mars 2019, Cominar a réduit la taille de sa facilité de crédit de 700.0 millions \$ à 500.0 millions \$.

Nos liquidités disponibles de 370,7 millions \$ se composent de 359,6 millions \$ disponibles sur notre ligne de crédit et de 11,1 millions \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie au 31 mars 2019.

## Rapprochements selon la quote-part de Cominar

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

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

	Au 31 mars 2019			Au 31 décembre 2018		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar <sup>(1)</sup> \$	États financiers consolidés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar <sup>(1)</sup> \$
<b>Actif</b>						
<b>Immeubles de placement</b>						
Immeubles productifs de revenu	6 079 423	166 845	6 246 268	6 058 191	166 765	6 224 956
Immeubles en développement	35 836	7 517	43 353	34 293	7 392	41 685
Terrains détenus pour développement futur	95 055	8 401	103 456	93 750	8 400	102 150
	<b>6 210 314</b>	<b>182 763</b>	<b>6 393 077</b>	<b>6 186 234</b>	<b>182 557</b>	<b>6 368 791</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	134 821	—	134 821	188 727	—	188 727
Participations dans des coentreprises	93 031	(93 031)	—	92 468	(92 468)	—
Goodwill	15 721	—	15 721	15 721	—	15 721
Débiteurs	44 858	(80)	44 778	41 162	424	41 586
Frais payés d'avance et autres actifs	45 082	311	45 393	17 901	97	17 998
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 146	602	11 748	1 498	461	1 959
<b>Total de l'actif</b>	<b>6 554 973</b>	<b>90 565</b>	<b>6 645 538</b>	<b>6 543 711</b>	<b>91 071</b>	<b>6 634 782</b>
<b>Passif</b>						
Emprunts hypothécaires	1 730 469	84 893	1 815 362	1 742 104	85 534	1 827 638
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	—	—	123	—	123
Débiteures	1 722 838	—	1 722 838	1 722 586	—	1 722 586
Emprunts bancaires	140 353	4 001	144 354	152 950	4 000	156 950
Créditeurs et charges à payer	122 242	1 671	123 913	103 347	1 537	104 884
Passifs d'impôts différés	142	—	142	142	—	142
Passifs d'impôts exigibles	—	—	—	6 763	—	6 763
Distributions payables aux porteurs de parts	10 919	—	10 919	0	0	0
<b>Total du passif</b>	<b>3 726 963</b>	<b>90 565</b>	<b>3 817 528</b>	<b>3 728 015</b>	<b>91 071</b>	<b>3 819 086</b>
<b>Avoir des porteurs de parts</b>						
Avoir des porteurs de parts	2 828 010	—	2 828 010	2 815 696	—	2 815 696
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>6 554 973</b>	<b>90 565</b>	<b>6 645 538</b>	<b>6 543 711</b>	<b>91 071</b>	<b>6 634 782</b>

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés  
les 31 mars

	2019			2018 <sup>(1)</sup>		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar <sup>(2)</sup> \$	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar <sup>(2)</sup> \$
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>181 944</b>	<b>4 300</b>	<b>186 244</b>	208 865	4 014	212 879
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(95 259)</b>	<b>(1 907)</b>	<b>(97 166)</b>	(108 319)	(1 933)	(110 252)
<b>Bénéfice d'exploitation net<sup>(2)</sup></b>	<b>86 685</b>	<b>2 393</b>	<b>89 078</b>	100 546	2 081	102 627
Charge financière	(36 751)	(992)	(37 743)	(43 802)	(989)	(44 791)
Frais d'administration du Fonds	(5 453)	(13)	(5 466)	(5 255)	(7)	(5 262)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(221)	—	(221)	(4 331)	—	(4 331)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	1 388	(1 388)	—	1 085	(1 085)	—
Frais de transaction	(1 339)	—	(1 339)	(18 554)	—	(18 554)
<b>Résultat net avant impôts sur les bénéfices</b>	<b>44 309</b>	<b>—</b>	<b>44 309</b>	29 689	—	29 689
<b>Impôts sur les bénéfices</b>						
Exigibles	—	—	—	(6 251)	—	(6 251)
Différés	—	—	—	6 539	—	6 539
	—	—	—	288	—	288
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>44 309</b>	<b>—</b>	<b>44 309</b>	29 977	—	29 977

(1) Le trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

## Analyse de la performance

### Situation financière

Le tableau suivant indique les variations des actifs et passifs ainsi que de l'avoir des porteurs de parts aux 31 mars 2019 et 31 décembre 2018, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

	Au 31 mars 2019	Au 31 décembre 2018	Δ \$	Δ %
	\$	\$		
<b>Actif</b>				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	6 079 423	6 058 191	21 232	0,4
Immeubles en développement	35 836	34 293	1 543	4,5
Terrains détenus pour développement futur	95 055	93 750	1 305	1,4
	<b>6 210 314</b>	<b>6 186 234</b>	<b>24 080</b>	<b>0,4</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	134 821	188 727	(53 906)	(28,6)
Participations dans des coentreprises	93 031	92 468	563	0,6
Goodwill	15 721	15 721	-	-
Débiteurs	44 858	41 162	3 696	9,0
Frais payés d'avance et autres actifs	45 082	17 901	27 181	151,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 146	1 498	9 648	644,1
<b>Total de l'actif</b>	<b>6 554 973</b>	<b>6 543 711</b>	<b>11 262</b>	<b>0,2</b>
<b>Passif</b>				
Emprunts hypothécaires	1 730 469	1 742 104	(11 635)	(0,7)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	123	(123)	(100,0)
Déventures	1 722 838	1 722 586	252	0,0
Emprunts bancaires	140 353	152 950	(12 597)	(8,2)
Créditeurs et charges à payer	122 242	103 347	18 895	18,3
Passifs d'impôts différés	142	142	-	-
Passifs d'impôts exigibles	-	6 763	(6 763)	(100,0)
Distributions payables aux porteurs de parts	10 919	-	10 919	100,0
<b>Total du passif</b>	<b>3 726 963</b>	<b>3 728 015</b>	<b>(1 052)</b>	<b>(0,0)</b>
<b>Avoir des porteurs de parts</b>				
Avoir des porteurs de parts	2 828 010	2 815 696	12 314	0,4
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>6 554 973</b>	<b>6 543 711</b>	<b>11 262</b>	<b>0,2</b>

## Résultats d'exploitation

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

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$	Δ %
Produits d'exploitation	<b>181 944</b>	208 865	(12,9)
Charges d'exploitation	<b>(95 259)</b>	(108 319)	(12,1)
Bénéfice d'exploitation net <sup>(2)</sup>	<b>86 685</b>	100 546	(13,8)
Charge financière	<b>(36 751)</b>	(43 802)	(16,1)
Frais d'administration du Fonds	<b>(5 453)</b>	(5 255)	3,8
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	<b>(221)</b>	(4 331)	(94,9)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	<b>1 388</b>	1 085	27,9
Frais de transaction	<b>(1 339)</b>	(18 554)	(92,8)
<b>Bénéfice avant impôts sur les bénéfices</b>	<b>44 309</b>	29 689	49,2
<b>Impôts sur les bénéfices</b>			
Exigibles	–	(6 251)	(100,0)
Différés	–	6 539	(100,0)
	–	288	(100,0)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>44 309</b>	29 977	47,8

(1) Le trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

## Produits d'exploitation

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	<b>181 944</b>	208 865	(12,9)
Produits d'exploitation – Coentreprises	<b>4 300</b>	4 014	7,1
<b>Produits d'exploitation – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>186 244</b>	212 879	(12,5)

(1) Les produits d'exploitation du trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	<b>180 317</b>	176 934	1,9
Portefeuille comparable – Coentreprises	<b>4 232</b>	4 045	4,6
<b>Portefeuille comparable<sup>(1)</sup> – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>184 549</b>	180 979	2,0

(1) Les produits d'exploitation du portefeuille comparable comprennent 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 2019, de même que des revenus de location découlant provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

La diminution de 26,9 millions \$ des produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés résulte principalement d'une diminution de 29,9 millions \$ attribuable aux immeubles vendus en 2018 et en 2019 combinée à une croissance des produits d'exploitation du portefeuille comparable de 3,4 millions \$.

L'augmentation des produits d'exploitation du portefeuille comparable au premier trimestre selon les états financiers comparativement au trimestre correspondant de 2018 provient principalement d'une hausse de 1,8 million \$ dans le portefeuille de bureaux et d'une hausse de 2,0 millions \$ dans le portefeuille industriel et polyvalent attribuable à l'augmentation du taux moyen d'occupation physique des deux portefeuilles. Malgré une hausse du taux d'occupation physique pour le portefeuille commercial, les produits d'exploitation ont diminué en raison d'une baisse du loyer net moyen pour les baux renouvelés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018, qui ont une incidence sur les produits d'exploitation en 2019.

## Bénéfice d'exploitation net

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net <sup>(2)</sup> – États financiers	<b>86 685</b>	100 546	(13,8)
Bénéfice d'exploitation net <sup>(2)</sup> – Coentreprises	<b>2 393</b>	2 081	15,0
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>89 078</b>	102 627	(13,2)

(1) Le bénéfice d'exploitation net du trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	<b>86 061</b>	84 675	1,6
Portefeuille comparable – Coentreprises	<b>2 358</b>	2 113	11,6
<b>Portefeuille comparable<sup>(1)</sup> – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>88 419</b>	86 788	1,9

(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 et en développement en 2018 et 2019, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

## Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble et marché géographique

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. Ce dernier comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des résultats des immeubles vendus en 2018 et 2019, acquis et en développement, de même que des résultats provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

### Bénéfice d'exploitation net

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$	Δ %
<b>Type de propriété</b>			
Bureau	<b>34 540</b>	42 246	(18,2)
Commercial	<b>31 926</b>	37 109	(14,0)
Industriel et polyvalent	<b>22 612</b>	23 272	(2,8)
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>89 078</b>	102 627	(13,2)

(1) Le bénéfice d'exploitation net du trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut le résultat de la vente de 95 immeubles situés hors marchés principaux pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

La diminution de 13,2 millions \$ du bénéfice d'exploitation net selon la quote-part découle essentiellement du recul de 14,9 millions \$ attribuable aux immeubles vendus en 2018 et 2019 et de la croissance de 1,6 million \$ du portefeuille comparable.

### Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type de propriété

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	Δ %
<b>Type de propriété</b>			
Bureau	<b>34 222</b>	33 498	2,2
Commercial	<b>31 735</b>	32 484	(2,3)
Industriel et polyvalent	<b>22 462</b>	20 806	8,0
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>(1)</sup></b>	<b>88 419</b>	86 788	1,9

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

**Répartition du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable –par type de propriété**

Trimestres terminés les 31 mars	2019	2018
<b>Type de propriété</b>		
Bureau	38,7 %	38,6 %
Commercial	35,9 %	37,4 %
Industriel et polyvalent	25,4 %	24,0 %
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>(1)</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Comparativement au trimestre terminé le 31 mars 2018, la portion du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable attribuable au secteur commercial a diminué de 150 points de base pour s'établir à 35,9 %, alors que la portion attribuable au secteur industriel a augmenté de 140 points de base pour s'établir à 25,4 %, et le secteur bureau est quant à lui resté essentiellement stable à 38.7%.

**Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique**

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	Δ %
<b>Marché géographique</b>			
Montréal	56 544	55 738	1,4
Québec	26 215	24 861	5,4
Ottawa <sup>(1)</sup>	5 660	6 189	(8,5)
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>88 419</b>	<b>86 788</b>	<b>1,9</b>

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

**Répartition du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable –par marché géographique**

Trimestres terminés les 31 mars	2019	2018
<b>Marché géographique</b>		
Montréal	64,0 %	64,3 %
Québec	29,6 %	28,6 %
Ottawa <sup>(1)</sup>	6,4 %	7,1 %
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon la quote-part a augmenté de 1,9 % au premier trimestre terminé le 31 mars 2019, en raison essentiellement de l'accroissement du taux d'occupation physique moyen pour tous les types d'immeubles et pour les régions de Montréal et de Québec par rapport à la période correspondante de 2018. L'accroissement du taux d'occupation physique moyen pour le portefeuille commercial et la région d'Ottawa a été neutralisé par une réduction du loyer net moyen lors des renouvellements de baux pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, ce qui a eu une incidence sur le bénéfice d'exploitation net en 2019.

**Taux d'occupation physique moyen du portefeuille comparable**

Trimestres terminés les 31 mars	2019	2018	Δ
<b>Type de propriété</b>			
Bureau	87,6 %	86,1 %	1,5
Commercial	86,0 %	84,1 %	1,9
Industriel et polyvalent	93,9 %	90,7 %	3,2
<b>Total</b>	<b>89,8 %</b>	<b>87,5 %</b>	<b>2,3</b>

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

Trimestres terminés les 31 mars	2019	2018	Δ
<b>Marché géographique</b>			
Montréal	90,0 %	87,4 %	2,6
Québec	91,6 %	90,1 %	1,5
Ottawa <sup>(1)</sup>	80,0 %	77,9 %	2,1
<b>Total</b>	<b>89,8 %</b>	<b>87,5 %</b>	<b>2,3</b>

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

**Charge financière**

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires	17 377	23 229	(25,2)
Intérêts sur débetures	18 268	18 270	(0,0)
Intérêts sur emprunts bancaires	2 186	4 814	(54,6)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	757	733	3,3
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(66)	(1 239)	(94,7)
Moins : intérêts capitalisés <sup>(1)</sup>	(1 771)	(2 005)	(11,7)
<b>Total de la charge financière – États financiers</b>	<b>36 751</b>	<b>43 802</b>	<b>(16,1)</b>
Pourcentage des produits d'exploitation	20,2 %	21,0 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	4,13 %	4,05%	

(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.

La diminution de la charge financière du premier trimestre de 2019, comparativement à la période correspondante de 2018, résulte principalement d'une diminution des emprunts hypothécaires et des emprunts bancaires suite à la vente du portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux en mars 2018 pour 1,14 milliard \$.

**Frais d'administration du fonds**

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	Δ %
Salaires et autres avantages	3 924	3 315	18,4
Rémunération relative au du plan incitatif à long terme	770	638	20,7
Honoraires professionnels	236	249	(5,2)
Frais liés aux sociétés ouvertes	185	136	36,0
Autres frais	338	917	(63,1)
<b>Total</b>	<b>5 453</b>	<b>5 255</b>	<b>3,8</b>
<b>Frais d'administration du fonds ajustés<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>4 410</b>	<b>5 255</b>	<b>(16,1)</b>

(1) Exclut les allocations de départ.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Au cours du premier trimestre de 2019, les frais d'administration du Fonds ont augmenté en raison d'une hausse de 0,6 million \$ des salaires et autres avantages attribuable surtout à une allocation de départ de 1,0 million \$ versée en 2019 à la suite du départ d'un haut dirigeant. En excluant cette allocation de départ, les frais d'administration du Fonds auraient diminué de 0,8 million \$, en raison essentiellement des baisses au titre des salaires et autres avantages, ainsi que des dons et commandites.

## Frais de transaction

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	Δ %
Honoraires de courtage	511	5 700	(91,0)
Honoraires professionnels	242	2 374	(89,8)
Baux principaux assumés	—	4 201	(100,0)
Pénalités sur remboursement de dettes	—	945	(100,0)
Ajustements de clôture	586	4 734	(87,6)
Autres	—	600	(100,0)
<b>Total</b>	<b>1 339</b>	<b>18 554</b>	<b>(92,8)</b>

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

## Bénéfice net

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$	Δ %
Bénéfice net	44 309	29 977	47,8
Bénéfice net par part (de base et dilué)	0,24	0,16	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	182 102 616	182 455 751	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (diluée)	182 226 223	182 660 682	

(1) Le bénéfice net du trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$

Le bénéfice net du premier trimestre de 2019 s'est établi à 44,3 millions \$, comparativement à 30,0 millions \$ en 2018. Ceci reflète une diminution de la charge financière, de 17,3 millions \$ des frais de transaction, et de 4,1 millions \$ de l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, facteurs qui ont été contrebalancés par une réduction de 13,8 millions \$ du bénéfice d'exploitation net, attribuable principalement aux immeubles vendus en 2018 et 2019.

## Bénéfice net rajusté

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 un bénéfice net rajusté pour éliminer l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur qui est non monétaires et qui n'a aucun impact sur les flux de trésorerie, ainsi que pour une allocation de départ et des frais de transaction qui sont inhabituels.

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$	Δ %
Bénéfice net	44 309	29 977	47,8
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur <sup>(2)</sup>	221	4 331	(94,9)
Frais de transaction	1 339	18 554	(92,8)
Allocation de départ	1 043	—	100,0
Bénéfice net rajusté <sup>(3)</sup>	46 912	52 862	(11,3)
<b>Bénéfice net rajusté par part (dilué)<sup>(3)</sup></b>	<b>0,26</b>	<b>0,29</b>	<b>(10,3)</b>
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 226 223	182 660 682	

(1) Le bénéfice net rajusté du trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

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

(3) Mesure financière non définie par les IFRS.

La baisse du bénéfice net rajusté du premier trimestre de 2019 s'explique essentiellement par une diminution de 14,3 millions \$ du bénéfice d'exploitation net, découlant de la vente d'un portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux en mars 2018, cette diminution étant atténuée en partie par une réduction de 7,1 millions \$ de la charge financière, par une augmentation de 1,6 million \$ du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable et par une réduction de 0,8 million \$ des frais d'administration du Fonds ajustés.

## 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.

REALpac définit les fonds provenant de l'exploitation 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, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou d'une disposition d'immeubles.

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

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

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

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$	Δ %
<b>Bénéfice net</b>	<b>44 309</b>	29 977	47,8
Impôts sur dispositions d'immeubles	—	6 251	(100,0)
Impôts différés	—	(6 539)	(100,0)
Salaires de location – mise en place des baux	<b>844</b>	1 009	(16,4)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur <sup>(2)</sup>	<b>221</b>	4 331	(94,9)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	<b>174</b>	154	13,0
Frais de transaction	<b>1 339</b>	18 554	(92,8)
<b>Fonds provenant de l'exploitation<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>46 887</b>	53 737	(12,7)
Provision pour frais relatifs à la location	<b>(8 429)</b>	(7 153)	17,8
Comptabilisation linéaire des baux <sup>(2)</sup>	<b>(163)</b>	(623)	(73,8)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(4 768)</b>	(3 682)	29,5
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>33 527</b>	42 279	(20,7)
<b>Information par part :</b>			
Fonds provenant de l'exploitation (pd) <sup>(3)(4)</sup>	<b>0,26</b>	0,29	(10,3)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>(3)(4)</sup>	<b>0,18</b>	0,23	(21,7)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) <sup>(4)</sup>	<b>182 226 223</b>	182 660 682	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>(3)(4)</sup>	<b>100,0 %</b>	108,7 %	

(1) Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajusté du trimestre terminé le 31 mars 2018 incluent les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(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 les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre terminé le 31 mars 2019 incluent une allocation de départ versée suite au départ d'un haut dirigeant. Excluant cette allocation de départ, les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été les suivants :

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$	Δ %
<b>Fonds provenant de l'exploitation<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>46 887</b>	53 737	(12,7)
Allocation de départ	<b>1 043</b>	—	100,0
<b>Fonds provenant de l'exploitation - ajustés<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>47 930</b>	53 737	(10,8)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>33 527</b>	42 279	(20,7)
Allocation de départ	<b>1 043</b>	—	100,0
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>34 570</b>	42 279	(18,2)

(1) Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajusté du trimestre terminé le 31 mars 2018 incluent les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

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

(3) Mesure financière non définie par les IFRS.

Les fonds provenant de l'exploitation du premier trimestre de 2019 ont diminué par rapport au trimestre correspondant de 2018, ce qui s'explique principalement par la réduction du bénéfice d'exploitation net liée essentiellement à la vente d'un portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux en mars 2018, facteur en partie neutralisé par une baisse de 7,1 millions \$ des charges financières. Excluant l'allocation de départ versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant, les fonds provenant de l'exploitation auraient été de 47,9 millions \$ et seraient demeurés à 0,26 \$ par part.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du premier trimestre ont également diminué en raison d'une augmentation de 1,3 million \$ de la provision pour frais relatifs à la location et d'une augmentation de 1,1 million \$ des dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs. Excluant l'allocation de départ versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant, les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 34,6 million \$ ou de 0,19 \$ par part et le ratio de distribution aurait été de 94,7%.

## 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 encourus lors de la négociation et de la préparation des baux. Cette façon de faire permet un meilleur rapprochement des investissements encourus avec les produits d'exploitation générés sur la durée des baux. Au cours du premier trimestre de 2019, les coûts réels encourus par Cominar ont été de 7,2 millions \$ en améliorations locatives et 2,1 millions \$ en coûts directs initiaux, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevé à 8,4 millions \$.

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$
Améliorations locatives	<b>7 193</b>	16 203
Coûts directs initiaux	<b>2 133</b>	1 875
Coûts réels des frais relatifs à la location - Quote-part Cominar <sup>(1)(2)</sup>	<b>9 326</b>	18 078
Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>(3)</sup>	<b>8 429</b>	7 153

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

(2) Mesure financière non définie 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 4,8 millions \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2019 [3,7 millions \$ 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 intermédiaires consolidés résumés et les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés :

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 <sup>(1)</sup> \$
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés</b>	<b>23 451</b>	19 335
Ajustements – participations dans des coentreprises	359	1 116
Provision pour frais relatifs à la location	(8 429)	(7 153)
Salaires de location – mise en place des baux	844	1 009
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement ajusté <sup>(2)</sup>	25 527	10 490
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(4 768)	(3 682)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	(757)	(733)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	66	1 239
Frais de transaction	1 339	18 554
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement - Coentreprises	174	154
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés<sup>(3)(4)</sup></b>	<b>37 806</b>	40 329
<b>Information par part :</b>		
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>(4)(5)</sup>	0,21	0,22
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) <sup>(5)</sup>	182 226 223	182 660 682
Ratio de distribution <sup>(4)(5)</sup>	85,7 %	113,6 %

(1) Les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté du trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(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) Mesure financière non définie 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

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	Δ %
Distributions aux porteurs de parts	32 758	45 483	(28,0)
Distributions par part	0,1800	0,2500	

Les distributions aux porteurs de parts pour le premier trimestre de 2019 ont diminué par rapport au trimestre correspondant de 2018, en raison d'une baisse de la distribution mensuelle de 0,095 \$ par part à 0,06 \$ par part annoncée le 7 mars 2018. Cette diminution des distributions a permis à Cominar de réduire son ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés pour le ramener de 108,7 % pour le trimestre clos le 31 mars 2018 à 100,0 % pour le trimestre clos le 31 mars 2019. Excluant l'allocation de départ versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 94,7 %.

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 :

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	2017 \$
<b>Bénéfice net</b>	<b>44 309</b>	29 977	59 713
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – états financiers</b>	<b>23 451</b>	19 335	35 753
Distributions aux porteurs de parts	<b>32 758</b>	45 483	67 646
Déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	<b>(9 307)</b>	(26 148)	(31 893)

Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation affichaient un manque de 9,3 millions \$ sur les distributions aux porteurs de parts, en raison surtout de la nature saisonnière de certaines charges, comme les impôts fonciers. Ce déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions a été comblé au moyen de la facilité de crédit. Cominar prévoit que ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour l'exercice 2019 seront supérieurs aux distributions aux porteurs de parts.

## Liquidités et sources de financement

Au cours du premier trimestre de 2019, Cominar a généré 23,5 million \$ 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 de débentures à l'échéance, en utilisant les fonds générés par ses opérations, les ventes d'actifs, les nouveaux emprunts hypothécaires et les sommes disponibles sur la facilité de crédit qui s'élevaient à 359,6 millions \$ au 31 mars 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 assurer la flexibilité 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.

Au 31 mars 2019 le niveau d'endettement de Cominar était de 54,7 %, 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 48,2 % du total de la dette, les débentures non garanties de premier rang représentaient environ 47,9 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 3,9 %. Au 31 mars 2019, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 4,03 %, et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 4,7 années. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 4,23 %.

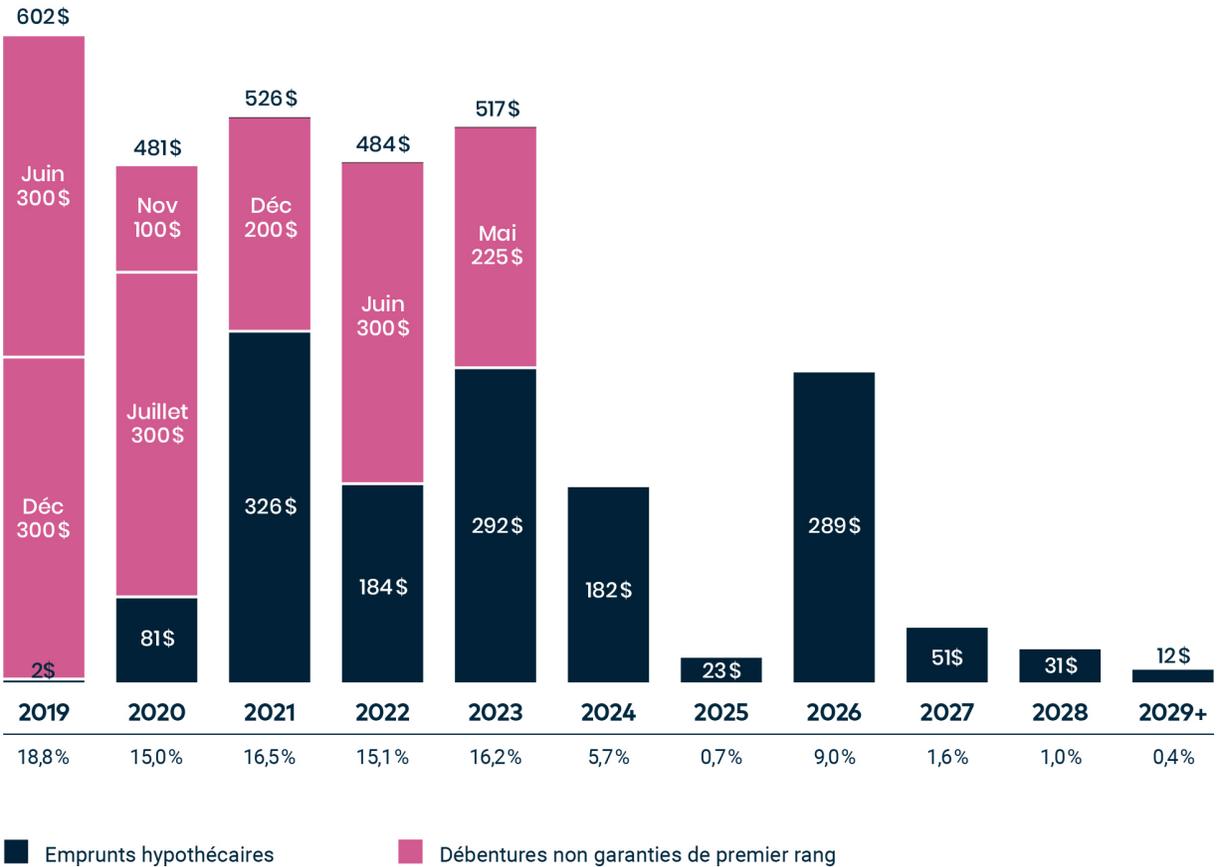
Au 31 mars 2019, 94,8 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 5,2 % étaient à taux variable.

### Sommaire des dettes

	Au 31 mars 2019			Au 31 décembre 2018		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	1 730 469	4,03 %	4,7 ans	1 742 227	4,03 %	5,0 ans
Débentures	1 722 838	4,23 %	1,9 an	1 722 586	4,23 %	2,2 ans
Emprunts bancaires	140 353	4,08 %	0,4 an	152 950	4,40 %	0,7 an
Total de la dette	3 593 660	4,13 %	3,2 ans	3 617 763	4,14 %	3,5 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(11 146)	1,70 %		(1 498)	1,70 %	
Solde net de la dette	3 582 514			3 616 265		

## Échéance de la dette à long terme

au 31 mars 2019



### Emprunts hypothécaires

Au 31 mars 2019, le solde des emprunts s'élevait à 1 730,5 millions \$, ce qui représente une diminution par rapport à 1 742,2 millions \$ au 31 décembre 2018. Cette baisse s'explique par des remboursements mensuels de capital totalisant 12,0 millions \$ pour le trimestre. Au 31 mars 2019, le taux contractuel moyen pondéré était stable, à 4,03 %, par rapport au 31 décembre 2018. Au 31 mars 2019, le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était stable, à 4,11 %, par rapport au 31 décembre 2018.

## Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$	Taux contractuel moyen pondéré
2019 (Période du 1er avril au 31 décembre)	36 341	2 143	38 484	6,61 %
2020	50 129	80 974	131 103	4,34 %
2021	44 365	326 177	370 542	4,26 %
2022	37 174	184 248	221 422	3,35 %
2023	33 251	292 489	325 740	4,60 %
2024	24 842	181 733	206 575	4,08 %
2025	17 864	23 234	41 098	3,58 %
2026	6 914	288 510	295 424	3,52 %
2027	5 064	50 968	56 032	3,85 %
2028	1 743	30 836	32 579	4,48 %
2029 et suivants	5 297	11 649	16 946	4,40 %
<b>Total</b>	<b>262 984</b>	<b>1 472 961</b>	<b>1 735 945</b>	<b>4,03 %</b>

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires de Cominar sont échelonnées sur un certain nombre d'années pour réduire les risques liés au renouvellement. Au 31 mars 2019, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts était de 4,7 ans, comparativement à 5,0 ans au 31 décembre 2018.

## Débetures non garanties de premier rang

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 mars 2019 \$
Série 2	décembre 2012 <sup>(1)</sup>	4,23 %	4,37 %	4 juin et 4 décembre	décembre 2019	300 000
Série 3	mai 2013	4,00 %	4,24 %	2 mai et 2 novembre	novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 <sup>(2)</sup>	4,941 %	4,81 %	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000
Série 7	septembre 2014	3,62 %	3,70 %	21 décembre et 21 juin	juin 2019	300 000
Série 8	décembre 2014	4,25 %	4,34 %	8 juin et 8 décembre	décembre 2021	200 000
Série 9	juin 2015	4,164 %	4,25 %	1 juin et 1 décembre	juin 2022	300 000
Série 10	mai 2016	4,247 %	4,34 %	23 mai et 23 novembre	mai 2023	225 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		4,23 %	4,29 %			
<b>Total</b>						<b>1 725 000</b>

(1) Réouverture en février 2013 (100,0 millions \$).

(2) Réouverture en janvier 2014 (100,0 millions \$) et mars 2014 (100,0 millions \$).

Au 31 mars 2019, le terme résiduel moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était de 1,9 an. Les débetures non garanties de premier rang de Série 7 venant à échéance le 4 juin 2019 seront remboursées à l'aide de la facilité de crédit, des nouveaux emprunts et du produit net des dispositions d'immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente.

## Emprunts bancaires

Au 31 mars 2019, Cominar disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie pour un montant maximum de 500,0 millions \$ venant à échéance en août 2019. Au cours du premier trimestre de 2019, à la demande de Cominar, le montant disponible maximal aux termes de la facilité de crédit a été ramené de 700,0 millions \$ au 31 décembre 2018 à 500,0 millions \$. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2019 et au 31 décembre 2018. Au 31 mars 2019, les emprunts bancaires totalisaient 140,4 millions \$ et le montant disponible sur la facilité de crédit s'élevait à 359,6 millions \$.

## Ratio d'endettement

	Au 31 mars 2019 \$	Au 31 décembre 2018 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(11 146)	(1 498)
Emprunts hypothécaires	1 730 469	1 742 227
Débetures	1 722 838	1 722 586
Emprunts bancaires	140 353	152 950
Total de la dette nette	3 582 514	3 616 265
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	6 543 827	6 542 213
Ratio d'endettement <sup>(1)(2)</sup>	54,7 %	55,3 %

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

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

La baisse du ratio d'endettement est principalement attribuable à l'utilisation du produit de 74,4 millions \$ généré par la vente d'immeubles au cours du premier trimestre de 2019 pour rembourser la dette.

## Ratio dette/BAIIA

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

	Au 31 mars 2019 \$	Au 31 décembre 2018 \$
Emprunts hypothécaires	1 730 469	1 742 227
Débetures	1 722 838	1 722 586
Emprunts bancaires	140 353	152 950
Total de la dette	3 593 660	3 617 763
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	358 603	372 464
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) <sup>(1)</sup>	(17 836)	(18 681)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	(1 555)	(2 030)
BAIIA (12 derniers mois)	339 212	351 753
Ratio dette/BAIIA <sup>(2)</sup>	10,6x	10,3x

(1) Exclut les allocations de départ versées à de hauts dirigeants et les honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques.

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

## Ratio de couverture des intérêts

Le tableau suivant présente le ratio de couverture des intérêts :

	Au 31 mars 2019 \$	Au 31 décembre 2018 \$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	358 603	372 464
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) <sup>(1)</sup>	(17 836)	(18 681)
	340 767	353 783
Charge financière (12 derniers mois)	145 186	152 237
Ratio de couverture des intérêts <sup>(2)</sup>	2,35 : 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) Ce ratio n'est pas défini par les IFRS et peut différer de celui présenté par d'autres entités.

## Actifs non grevés et dette non garantie

	Au 31 mars 2019		Au 31 décembre 2018	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés <sup>(1)</sup>	231 <sup>(5)</sup>	2 825 420	291	2 864 637
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie <sup>(2)(3)</sup>		1,53 : 1		1,53 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette nette <sup>(3)(4)</sup>		51,8 %		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) Ces ratios ne sont pas définis par les IFRS et peuvent différer de ceux présentés par d'autres entités.

(4) Dette non garantie divisée par la dette nette.

(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 mars 2019, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie se situait alors à 1,53 : 1, bien au-delà du ratio de 1,30 : 1 contenu dans la clause restrictive sur les débentures en circulation.

## Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

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

## Portefeuille immobilier

	Au 31 mars 2019	Au 31 décembre 2018	Δ%
	\$	\$	
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>	6 246 268	6 224 956	0,3
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>	146 809	143 835	2,1
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	134 821	188 727	(28,6)
Nombre d'immeubles productifs de revenu <sup>(2)(3)</sup>	348	428	
Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>	37 405 000	38 127 000	

(1) Mesure financière non définie 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 secteur d'activité

	Au 31 mars 2019		Au 31 décembre 2018	
	Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	Superficie locative pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>
Bureaux	84	11 344 000	96	11 707 000
Commercial	70	10 515 000	136	10 714 000
Industriel et polyvalent	194	15 546 000	196	15 706 000
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>37 405 000</b>	<b>428</b>	<b>38 127 000</b>

(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

	Au 31 mars 2019		Au 31 décembre 2018	
	Nombre d'immeubles <sup>(2)</sup>	Superficie locative pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>
Montréal	217	24 644 000	281	25 327 000
Québec	111	10 225 000	126	10 264 000
Ontario - Ottawa <sup>(1)</sup>	19	2 476 000	20	2 476 000
Nouveau-Brunswick	1	60 000	1	60 000
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>37 405 000</b>	<b>428</b>	<b>38 127 000</b>

(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, immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente et quote-part de Cominar dans les coentreprises

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

Au cours du premier trimestre de 2019, Cominar a engagé des dépenses en immobilisations de 18,0 millions \$ [36,1 millions \$ en 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 6,2 millions \$ en revitalisations et redéveloppements, 0,3 million \$ en agrandissement de propriétés, 11,3 millions \$ en travaux structurels, et 0,2 million \$ en rénovation de façades. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 4,8 millions \$ [3,7 millions \$ en 2018] pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation et ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Ces dépenses en immobilisations 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 du premier trimestre de 2019, Cominar a investi 7,1 millions \$ en améliorations locatives et 2,1 millions en frais relatifs à la location [16,2 millions \$ en améliorations locatives et 1,9 million \$ en frais relatifs à la location en 2018].

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

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$	Δ %
Revitalisation et redéveloppement	6 202	6 635	(6,5)
Agrandissement de propriétés	333	904	(63,2)
Travaux structurels d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc.	11 262	22 947	(50,9)
Rénovation de façades	188	1 736	(89,2)
Autres	—	3 895	(100,0)
<b>Dépenses en capital - augmentation de la capacité de générer des revenus locatifs</b>	<b>17 985</b>	<b>36 117</b>	<b>(50,2)</b>
<b>Dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs</b>	<b>4 768</b>	<b>3 682</b>	<b>29,5</b>
Améliorations locatives	7 102	16 203	(56,2)
<b>Coûts en capital - états financiers<sup>(1)</sup></b>	<b>29 855</b>	<b>56 002</b>	<b>(46,7)</b>
<b>Variation des coûts directs initiaux - états financiers<sup>(1)</sup></b>	<b>2 133</b>	<b>1 875</b>	<b>13,8</b>

(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.

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

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie pi <sup>2</sup>	Date de transaction	Prix de vente \$
768-790, boulevard Décarie, Montréal (Québec)	Montréal	Bureau	35 000	11 janvier 2019	4 100
4600, boulevard Sainte-Anne, Québec (Québec)	Québec	Industriel et polyvalent	39 000	14 janvier 2019	1 200
170, boulevard Curé-Labelle, Rosemère (Québec)	Montréal	Commercial	3 000	16 janvier 2019	1 841
3773, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec)	Montréal	Bureau	53 000	15 février 2019	4 600
7405, autoroute Transcanadienne, Montréal (Québec)	Montréal	Bureau	82 000	15 février 2019	8 350
3900, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec)	Montréal	Bureau	29 000	15 février 2019	2 000
3950, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Québec)	Montréal	Bureau	24 000	15 février 2019	2 000
7355, autoroute Transcanadienne, Montréal (Québec)	Montréal	Bureau	23 000	15 février 2019	1 500
5101, rue Buchan, Montréal (Québec)	Montréal	Bureau	117 000	15 février 2019	10 200
1059-1095, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Québec)	Montréal	Commercial	78 000	15 février 2019	3 150
1035-1049, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Québec)	Montréal	Commercial	24 000	15 février 2019	3 150
1105-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Québec)	Montréal	Commercial	77 000	15 février 2019	3 150
1051-1055, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Québec)	Montréal	Commercial	17 000	15 février 2019	3 150
2400, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)	Montréal	Industriel et polyvalent	121 000	26 mars 2019	26 000
			<b>722 000</b>		<b>74 391</b>

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles pi <sup>2</sup>	Juste valeur \$
Bureau	7	363 000	32 750
Commercial	5	199 000	14 441
Industriel et polyvalent	2	160 000	27 200
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>722 000</b>	<b>74 391</b>

## 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 trois immeubles productifs de revenu d'une valeur de 18,5 millions \$ dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019			Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018	
	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	Total \$
<b>Immeubles de placement</b>					
Solde au début de la période	50 486	111 041	27 200	188 727	1 143 500
Transferts des immeubles productifs de revenu	17 700	750	—	18 450	191 241
Coûts capitalisés	2 153	62	—	2 215	7 070
Ajustement à la juste valeur	(119)	(61)	—	(180)	(4 934)
Dispositions	(32 750)	(14 441)	(27 200)	(74 391)	(1 148 150)
Solde à la fin de la période	37 470	97 351	—	134 821	188 727

Le tableau suivant présente les informations détaillées sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 31 mars 2019 :

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie pi <sup>2</sup>
375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	Montréal	Bureau	50 000
325, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	Montréal	Bureau	19 000
1400, boulevard de la Rive-Sud, Lévis (Québec)	Québec	Bureau	77 000
1156, boulevard de la Rive-Sud, Lévis (Québec)	Québec	Bureau	33 000
1199 St-George Boulevard, Moncton (Nouveau-Brunswick) <sup>(1)</sup>	Nouveau-Brunswick	Bureau	60 000
736, rue King Est, Sherbrooke (Québec)	Montréal	Commercial	4 000
3005, rue King Ouest, Sherbrooke (Québec)	Montréal	Commercial	6 000
1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec)	Montréal	Commercial	13 000
1465, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec)	Montréal	Commercial	26 000
1475, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec)	Montréal	Commercial	153 000
1495, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec)	Montréal	Commercial	35 000
800, boulevard Claude-Jutras, Saint-Bruno (Québec)	Montréal	Commercial	30 000
1011-1091, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec)	Montréal	Commercial	79 000
1101-1191, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Québec)	Montréal	Commercial	30 000
340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	Montréal	Commercial	24 000
370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	Montréal	Commercial	45 000
353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, 345, boulevard Honorius-Charbonneau et 365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	Montréal	Commercial	72 000
377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire (Québec)	Montréal	Commercial	9 000
933, boulevard Armand Frappier, Sainte-Julie (Québec)	Montréal	Commercial	14 000
484, 25e Avenue, Saint-Eustache (Québec)	Montréal	Commercial	4 000
101, boulevard Arthur-Sauvé, Saint-Eustache (Québec)	Montréal	Commercial	3 000
1200, Place Nobel, Boucherville, Québec (Québec)	Montréal	Commercial	64 000
324, boulevard Curé-Labelle, Sainte-Thérèse (Québec)	Montréal	Commercial	4 000
255, boulevard Crémazie Ouest, Montréal (Québec)	Montréal	Commercial	4 000
2986, boulevard Saint-Charles, Montréal (Québec)	Montréal	Commercial	2 000
7, Place du Commerce, Montréal (Québec)	Montréal	Commercial	17 000
4211-4219, rue Wellington, Montréal (Québec)	Montréal	Commercial	7 000
1950, rue Léonard-De Vinci, Sainte-Julie (Québec) <sup>(1)</sup>	Montréal	Commercial	4 000
950, boulevard Jutras Est, Victoriaville (Québec)	Québec	Commercial	4 000
			<b>892 000</b>

(1) Vendu en avril 2019.

## Immeubles en construction et projets de développement

### Société en commandite Bouvier-Bertrand (Québec)

Cominar et Groupe Dallaire, ayant une participation de 50 % chacun, sont en coentreprise pour les fins de développement de terrains commerciaux situés sur l'Autoroute 40, l'une des principales artères de Québec. Il est anticipé qu'à terme, ce projet, l'Espace Bouvier, sera composé d'un immeuble de bureaux de 80 000 pieds carrés et de cinq immeubles commerciaux d'une superficie totale d'environ 191 500 pieds carrés ainsi que plus de 900 espaces de stationnement. L'immeuble de bureaux a été transféré aux immeubles productifs de revenu à la fin de l'exercice précédent. Son taux d'occupation commis est actuellement de 99 %. Le premier immeuble commercial, d'une superficie totale de 65 000 pieds carrés et qui est occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré en décembre 2015. Le deuxième immeuble commercial, d'une superficie totale de 25 000 pieds carrés et qui est occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré en mai 2016. Le troisième immeuble commercial, d'une superficie totale de 9 000 pieds carrés et qui est occupé à 100 % par un locataire unique, a été complété et livré à la fin de l'année 2016. Le quatrième immeuble commercial, qui a été achevé au cours du premier trimestre de 2018 est loué à 56 %. Sa superficie totale est de 34 500 pieds carrés et son coût de construction était de 4,9 millions \$. Il est anticipé que le cinquième immeuble commercial à construire aura une superficie totale d'environ 58 000 pieds carrés.

Adresse	Secteur d'activité	Superficie pi <sup>2</sup>	Taux d'occupation commis
1020, rue Bouvier	Bureau	80 000	99 %
1000, rue des Basses-Terres	Commercial	65 000	100 %
1033, rue des Rocailles	Commercial	25 000	100 %
1016, rue Bouvier	Commercial	9 000	100 %
4825, boulevard Pierre-Bertrand	Commercial	34 500	56 %
À venir	Commercial/bureau	58 000	S.O.
		<b>271 500</b>	

#### Société en commandite Chaudière-Duplessis – Ilot Mendel

Au cours du premier trimestre de 2017, Cominar a débuté les travaux visant l'implantation 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 près de la bannière suédoise IKEA, qui occupe un peu plus de 1 million de pieds carrés en incluant les aires de stationnement. IKEA est déjà une attraction majeure sur le futur site. Selon l'annonce des autorités compétentes, le site devrait éventuellement être desservi par le nouveau réseau de transport en commun (Tramway) selon le tracé présentement retenu par la Ville de Québec. Toutefois, les gouvernements fédéral et provincial n'ont pas encore pris d'engagement ferme à l'égard du financement du Tramway.

La première phase comprend un magasin d'articles de sport Decathlon d'une superficie de 57 000 pieds carrés, qui devrait ouvrir ses portes à l'automne 2019. Le magasin Decathlon est censé coûter environ 12,6 millions \$. Un exercice de densification est en cours pour évaluer la possibilité d'ajouter d'autres usages au site. 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.

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.

#### Société en commandite Marais (Québec)

Cominar et Groupe Dallaire sont des commanditaires de la Société en commandite Marais, dans laquelle le FPI détient une participation de 75% et le Groupe Dallaire, une participation de 25%. La société en commandite a été créée afin de développer 1,5 million de pieds carrés de terrains commerciaux à Québec, à la jonction des autoroutes Robert-Bourassa et Félix-Leclerc. Le développement de ce site dépendra des conditions du marché et des changements de zonage, si requis.

## Opérations immobilières

### Taux d'occupation

#### Historique des taux d'occupation

	Commis		Physique			
	31 mars 2019	31 mars 2018	31 mars 2019	31 mars 2018	31 décembre 2018	31 décembre 2017
<b>Type d'immeuble</b>						
Bureau	<b>92,3 %</b>	90,0 %	<b>87,8 %</b>	84,9 %	86,5 %	84,4 %
Commercial	<b>93,5 %</b>	93,0 %	<b>85,4 %</b>	83,5 %	85,5 %	87,3 %
Industriel et polyvalent	<b>95,0 %</b>	95,1 %	<b>94,0 %</b>	90,5 %	93,7 %	91,4 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>93,8 %</b>	92,9 %	<b>89,7 %</b>	86,9 %	89,2 %	87,9 %
<b>Taux d'occupation commis</b>			<b>93,8 %</b>	92,9 %	93,6 %	92,6 %

Au 31 mars 2019	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
<b>Type d'immeuble</b>								
Bureau	89,7 %	85,6 %	97,9 %	95,0 %	93,4 %	85,4 %	92,3 %	87,8 %
Commercial	95,0 %	87,7 %	92,1 %	85,1 %	83,4 %	53,7 %	93,5 %	85,4 %
Industriel et polyvalent	94,8 %	93,8 %	95,9 %	94,7 %	S.O.	S.O.	95,0 %	94,0 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>93,5 %</b>	<b>90,1 %</b>	<b>95,0 %</b>	<b>90,9 %</b>	<b>92,3 %</b>	<b>80,6 %</b>	<b>93,8 %</b>	<b>89,7 %</b>

Au 31 mars 2019	Numérateur Pi <sup>2</sup> A	Dénominateur Pi <sup>2</sup> B	Taux d'occupation A/B
Taux d'occupation physique	33 552 000	37 405 000	89,7 %
Espace en redéveloppement	–	(719 000)	
Baux signés qui débiteront au cours des prochains trimestres	856 000	–	
<b>Taux d'occupation commis</b>	<b>34 408 000</b>	<b>36 686 000</b>	<b>93,8 %</b>

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 effectivement 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 4,1 % au 31 mars 2019. Pour le secteur commercial, cet écart était de 8,1 % et était composé de plusieurs baux signés d'une superficie totale d'environ 198 000 pieds carrés, dont 52 % entreront en vigueur au cours des deux prochains trimestres. Cet écart comprend également 705 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement. Pour le portefeuille bureau, cet écart était de 4,5 % et était composé de baux signés dont environ 74 % entreront en vigueur au cours des deux prochains trimestres. Pour le portefeuille industriel et polyvalent, l'écart était de 1,0 % et était composé de 165 000 pieds carrés de baux signés qui entreront en vigueur au cours des deux prochains trimestres.

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

#### Baux signés qui débiteront au cours des prochains trimestres

Pour le trimestre terminé  
le 31 mars 2019  
pi<sup>2</sup>

Solde au début de la période	950 000
Nouveaux baux signés	324 000
Baux ayant débuté au cours de la période	(418 000)
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>856 000</b>

La superficie de 0,9 million de pieds carrés de baux signés débutera au cours des cinq prochains trimestres et, à terme, contribuera environ pour 16,1 million \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée. De ce montant, 11,6 millions \$ proviennent du secteur bureau, 3,2 millions \$ du secteur commercial et 1,3 million \$ 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.

## Activités de location

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
<b>Baux venant à échéance en 2019</b>				
Nombre de clients	211	510	191	912
Superficie locative (pieds carrés)	1 528 000	1 696 000	1 852 000	5 076 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	19,17	18,52	7,30	14,62
<b>Baux renouvelés</b>				
Nombre de clients	84	107	58	249
Superficie locative (pieds carrés)	718 000	815 000	970 000	2 503 000
Loyer minimum moyen des baux renouvelés (\$/pied carré)	19,44	14,64	7,01	13,06
<b>Taux de rétention</b>	<b>47,0 %</b>	<b>48,1 %</b>	<b>52,4 %</b>	<b>49,3 %</b>
<b>Nouveaux baux</b>				
Nombre de clients	53	30	35	118
Superficie locative (pieds carrés)	447 000	270 000	329 000	1 046 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	14,45	18,06	6,45	12,62
<b>Départs non prévus</b>				
Nombre de clients	5	16	11	32
Superficie locative (pieds carrés)	19 000	24 000	95 000	138 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	25,19	26,21	5,15	11,59

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2019, 49,3 % [43,9 % 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 1,0 million 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 0,1 million de pieds carrés.

### Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018
<b>Type d'immeuble</b>		
Bureau	2,1 %	0,3 %
Commercial	0,4 %	(1,8 %)
Industriel et polyvalent	8,6 %	5,6 %
<b>Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés</b>	<b>3,0 %</b>	<b>0,6 %</b>

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 Québec, Montréal et Ottawa ont enregistré des hausses respectives de 2,4 %, 2,4 % et 0,6 %.

Pour le portefeuille industriel et polyvalent, les régions de Québec et Montréal ont enregistré des hausses respectives de 9,6 % et 8,7 % de leur loyer net moyen des baux renouvelés.

Pour le portefeuille commercial, les régions de Québec et Ottawa ont enregistré des hausses respectives de 6,0 % et 5,5 %, alors que le marché de Montréal a reculé de 3,0 %.

**Mise à jour Sears**

Localisation	Superficie (pieds carrés)					
	Superficie locative	Baux signés	Espaces en discussions avancées	Espaces en discussions préliminaires	Espaces disponibles	Espaces communs prévus
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	14 000	—	71 852	16 125	26 063
Mail Champlain, Brossard	153 600	—	77 933	50 316	6 525	18 826
Galeries Rive Nord, Repentigny	125 471	—	52 883	49 167	7 387	16 034
Centre Les Rivières, Trois-Rivières <sup>(1)</sup>	144 398 <sup>(1)</sup>	—	54 817	18 367	48 511	22 703
Boulevard Pierre-Bertrand, Québec (secteur industriel)	23 947	23 947	—	—	—	—
<b>Total</b>	<b>672 824</b>	<b>124 953</b>	<b>185 633</b>	<b>189 702</b>	<b>84 582</b>	<b>87 954</b>
	100,0 %	18,6 %	27,6 %	28,2 %	12,6 %	13,0 %

(1) « Shadow tenant » pour lequel Cominar a acquis l'immeuble en 2018.

Au 31 mars 2019, la superficie des anciens locaux Sears qui était sous bail ou en décisions avancées était de 46,2%

**Baux venant à échéance**

Exercices se terminant les 31 décembre	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Bureau</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	1 409 000	1 368 000	973 000	1 068 000	1 033 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	17,76	18,41	17,54	19,99	18,87
% du portefeuille – Bureau	12,4 %	12,1 %	8,6 %	9,4 %	9,1 %
<b>Commercial</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	1 407 000	1 010 000	1 015 000	1 056 000	784 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	21,07	21,50	20,13	15,79	18,79
% du portefeuille – Commercial	13,4 %	9,6 %	9,7 %	10,0 %	7,5 %
<b>Industriel et polyvalent</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	3 080 000	1 761 000	2 102 000	1 857 000	1 099 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	6,42	6,77	6,33	7,54	8,25
% du portefeuille – industriel et polyvalent	19,8 %	11,3 %	13,5 %	11,9 %	7,1 %
<b>Total du portefeuille</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	5 896 000	4 139 000	4 090 000	3 981 000	2 916 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	12,62	14,21	12,42	13,07	14,84
% du portefeuille	15,8 %	11,1 %	10,9 %	10,6 %	7,8 %

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

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne occupée par le client (pi <sup>2</sup> )	Loyer minimum (\$/pi <sup>2</sup> )
<b>Type d'immeuble</b>				
Bureau	5,0	8,2	11 500	17,84
Commercial	5,3	8,1	4 700	19,48
Industriel et polyvalent	5,3	8,4	16 100	6,79
<b>Moyenne pondérée du portefeuille total</b>	<b>5,2</b>	<b>8,2</b>	<b>9 100</b>	<b>13,46</b>

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 800 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 100 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 5,9 %, 4,6 % et 3,3 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 14,5 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant plus de 100 baux.

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	5,9 %
Travaux publics Canada	4,6 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	3,3 %
Infra MTL inc. <sup>(1)</sup>	2,1 %
Groupe immobilier Desjardins	0,8 %
Winners	0,7 %
Boutiques Marie-Claire inc. <sup>(2)</sup>	0,7 %
Dollarama	0,7 %
Société des alcools du Québec	0,7 %
Shoppers Drug Mart	0,7 %
<b>Total</b>	<b>20,2 %</b>

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

(2) *Environ 40 baux.*

## Parts émises et en circulation

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018
Parts émises et en circulation au début de la période	<b>181 956 349</b>	184 629 497
Rachat de parts dans le cours normal des activités	—	(2 709 500)
Exercice d'options, conversion de parts incessibles et parts différées	<b>34 478</b>	36 352
Parts émises et en circulation à la fin de la période	<b>181 990 827</b>	181 956 349

Le 9 novembre 2018, Cominar a annoncé le renouvellement de l'offre publique de rachat pour une année additionnelle. Dans le cadre de cette offre de rachat dans le cours normal des activités, Cominar peut racheter jusqu'à concurrence de 18 112 182 parts de Cominar. Au 31 mars 2019, aucune part n'avait été rachetée en lien avec cette offre publique de rachat.

## Information supplémentaire

3 mai 2019

Partis émises et en circulation	182 024 143
Options d'achat de parts en circulation	7 523 700
Partis incessibles, parts différées et parts de performance	690 688

## Plan incitatif à long terme

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019	Partis attribués en fonction de la performance	Partis différées	Partis incessibles	Options d'achat de parts	
				Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré (\$)
Solde au début de la période	164 425	315 435	2 946	8 689 400	14,86
Octroyées	174 972	91 172	—	—	—
Converties	—	(34 478)	—	—	—
Renoncées ou annulées	—	—	—	(1 017 500)	14,85
Distributions accumulées	3 649	3 814	23	—	—
Solde à la fin de la période	343 046	375 943	2 969	7 671 900	15,20
<b>Partis/options dont les droits sont acquis à la fin de la période</b>	—	172 025	1 755	5 687 900	15,20

Au 31 mars 2019, le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du plan incitatif à long terme s'élevait à 16 516 076 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 intermédiaire et les états financiers intermédiaires consolidés résumés. 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 du trimestre terminé le 31 mars 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 du trimestre terminé le 31 mars 2019 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du premier trimestre de 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

Notre rapport de gestion intermédiaire est fondé sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, qui ont été préparés conformément aux IFRS applicables à la préparation des états financiers intermédiaires. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon constante au cours de chacune des périodes présentées dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés et sont les mêmes que celles utilisées pour la préparation des états financiers annuels vérifiés au 31 décembre 2018, à l'exception d'IFRS 16, Contrats de location, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et pour laquelle Cominar a inscrit un actif au titre du droit d'utilisation dans les immeubles productifs de revenu et une obligation locative correspondante au titre du loyer dans les créditeurs et charges à payer à cette date. La préparation et la présentation des états financiers consolidés résumés et de toute autre information financière contenue dans le présent rapport de gestion intermédiaire comprennent le choix et l'application appropriés des principes et conventions comptables appropriés, qui exigent que la direction fasse des estimations et pose des jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous jugeons raisonnables, comme celles qui sont souvent fondées sur l'expérience passée. Ils constituent la base de notre jugement pour déterminer la valeur comptable des actifs et des passifs qui, en réalité, ne pouvaient provenir d'aucune autre source. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation aurait pu donner des montants différents de ceux présentés. Les résultats réels pourraient différer.

### b) Mode de préparation

#### **Consolidation**

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

#### **Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements**

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours du trimestre terminé le 31 mars 2019.

### c) Nouvelle convention comptable

Le 1<sup>er</sup> janvier 2019, Cominar a adopté la nouvelle norme suivante :

#### **IFRS 16, « Contrats de location »**

À la suite de l'adoption de cette nouvelle norme comptable, Cominar a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation dans les immeubles productifs de revenu et une obligation locative correspondante dans les créditeurs et charges à payer pour les baux emphytéotiques sur des terrains détenus pour des immeubles productifs de revenu selon la méthode rétrospective modifiée. La norme comptable IFRS 16 énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information applicables aux contrats de location pour les deux parties, 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 correspondantes.

## 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 :

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

Pour obtenir une description complète des risques et incertitudes identifiés par Cominar, le lecteur est invité à se reporter à notre rapport annuel 2018 ainsi qu'à notre notice annuelle 2018.

# États financiers intermédiaires consolidés résumés

Fonds de placement immobilier Cominar

Trimestre terminé le 31 mars 2019

Non audités

## Bilans consolidés

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 mars 2019 \$	31 décembre 2018 \$
<b>Actif</b>			
<b>Immeubles de placement</b>			
Immeubles productifs de revenu	4	6 079 423	6 058 191
Immeubles en développement	5	35 836	34 293
Terrains détenus pour développement futur	5	95 055	93 750
		<b>6 210 314</b>	<b>6 186 234</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	134 821	188 727
Participations dans des coentreprises	7	93 031	92 468
Goodwill		15 721	15 721
Débiteurs		44 858	41 162
Frais payés d'avance et autres actifs		45 082	17 901
Trésorerie et équivalents de trésorerie		11 146	1 498
<b>Total de l'actif</b>		<b>6 554 973</b>	<b>6 543 711</b>
<b>Passif</b>			
Emprunts hypothécaires	8	1 730 469	1 742 104
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6, 8	—	123
Déventures		1 722 838	1 722 586
Emprunts bancaires	9	140 353	152 950
Créditeurs et charges à payer		122 242	103 347
Passifs d'impôts différés		142	142
Passifs d'impôts exigibles		—	6 763
Distributions payables aux porteurs de parts		10 919	—
<b>Total du passif</b>		<b>3 726 963</b>	<b>3 728 015</b>
<b>Avoir des porteurs de parts</b>			
Avoir des porteurs de parts		2 828 010	2 815 696
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>		<b>6 554 973</b>	<b>6 543 711</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## États intermédiaires consolidés de l'avoir des porteurs de parts

### Pour les trimestres terminés les 31 mars

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apports 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		–	44 309	–	–	44 309
Distributions aux porteurs de parts	10	–	–	(32 758)	–	(32 758)
Émissions de parts	10	442	–	–	(449)	(7)
Plan incitatif à long terme		–	174	–	596	770
<b>Solde au 31 mars 2019</b>		<b>3 227 371</b>	<b>1 693 999</b>	<b>(2 098 700)</b>	<b>5 340</b>	<b>2 828 010</b>

	Note	Apports 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
Bénéfice net et résultat global		–	29 977	–	–	29 977
Distributions aux porteurs de parts	10	–	–	(45 483)	–	(45 483)
Émissions de parts	10	204	–	–	(67)	137
Rachat de parts dans le cours normal des activités	10	(39 530)	–	–	–	(39 530)
Plan incitatif à long terme		–	19	–	619	638
Solde au 31 mars 2018		3 226 669	1 891 025	(1 967 695)	4 501	3 154 500

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## États intermédiaires consolidés du résultat global

### Pour les trimestres terminés les 31 mars

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

	Note	2019 \$	2018 \$
<b>Produits d'exploitation</b>			
Revenus tirés des immeubles de placement	11	181 944	208 865
<b>Charges d'exploitation</b>			
Frais d'exploitation		(45 871)	(53 895)
Impôts fonciers et services		(45 157)	(50 018)
Frais de gestion immobilière		(4 231)	(4 406)
		(95 259)	(108 319)
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>			
Charge financière	12	(36 751)	(43 802)
Frais d'administration du Fonds	13	(5 453)	(5 255)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	(221)	(4 331)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	1 388	1 085
Frais de transaction	14	(1 339)	(18 554)
<b>Bénéfice net avant impôts sur les bénéfices</b>			
		44 309	29 689
<b>Impôts sur les bénéfices</b>			
Exigibles		—	(6 251)
Différés		—	6 539
		—	288
<b>Bénéfice net et résultat global</b>			
		44 309	29 977
<b>Bénéfice net de base et dilué par part</b>			
	15	0,24	0,16

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

Pour les trimestres terminés les 31 mars

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	2019 \$	2018 \$
<b>Activités d'exploitation</b>			
Bénéfice net		44 309	29 977
Ajustements pour :			
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	7	(563)	(1 085)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	221	4 331
Amortissements		1 082	(117)
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		770	638
Impôts différés		—	(6 539)
Comptabilisation linéaire des baux	4, 6	(179)	(654)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	16	(22 189)	(7 216)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>23 451</b>	<b>19 335</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu	4, 16	(37 786)	(58 414)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5, 16	(2 814)	(8 949)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3, 6	74 391	1 026 430
Contributions au capital des coentreprises	7	—	(800)
Variation des autres actifs		(1 105)	81
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		<b>32 686</b>	<b>958 348</b>
<b>Activités de financement</b>			
Distributions en espèces aux porteurs de parts	10	(21 839)	(34 567)
Emprunts bancaires		(12 597)	(264 366)
Produit net des emprunts hypothécaires contractés	8	—	135 423
Produit net de l'émission de parts		(7)	137
Rachat de parts dans le cours normal des activités		—	(39 530)
Remboursement d'emprunts hypothécaires	8	—	(292 635)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(12 046)	(14 106)
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</b>		<b>(46 489)</b>	<b>(509 644)</b>
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		9 648	468 039
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		1 498	6 928
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>		<b>11 146</b>	<b>474 967</b>
<b>Autres informations</b>			
Intérêts payés		27 007	35 580
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	825	—

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

**Pour les trimestres terminés les 31 mars 2019 et 2018**

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

### 1) Description du fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 31 mars 2019, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 348 immeubles de qualité qui couvraient au total 37,4 millions de pieds carrés répartis au Québec, dans la région d'Ottawa et au Nouveau-Brunswick.

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](http://www.cominar.com).

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 3 mai 2019.

### 2) Principales conventions comptables

#### a) Mode de préparation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour la préparation des états financiers intermédiaires, et ils sont notamment conformes aux dispositions de la Norme IAS 34, « Information financière intermédiaire ». Ils n'incluent pas toute l'information qui sera normalement présentée dans les états financiers annuels consolidés du Fonds. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés, à l'exception de la norme IFRS 16, « Contrats de location », qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, et pour laquelle Cominar a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative à cette date. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels de Cominar établis conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### b) Mode de présentation

##### **Consolidation**

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

##### **Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements**

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours du trimestre terminé le 31 mars 2019.

### c) Nouvelle norme comptable

Le 1<sup>er</sup> janvier 2019, Cominar a adopté la nouvelle norme suivante :

#### 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 dans les immeubles de placement et une obligation locative correspondante dans les créateurs 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) Dispositions

### Dispositions d'immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente au premier trimestre de 2019

Le 11 janvier 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble de bureaux situé dans la région de Montréal, pour un montant de 4 100 \$.

Le 14 janvier 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent situé dans la région de Québec, pour un montant de 1 200 \$.

Le 16 janvier 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble commercial situé dans la région de Montréal, pour un montant de 1 841 \$.

Le 15 février 2019, Cominar a complété la vente d'un portefeuille de 10 immeubles situés dans la région de Montréal, pour un montant de 41 250 \$.

Le 26 mars 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent situé dans la région de Montréal, pour un montant de 26 000 \$.

## 4) Immeubles productifs de revenu

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019 \$	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 \$
Solde au début de la période		<b>6 058 191</b>	6 239 383
Acquisitions et coûts afférents		–	39 710
Ajustement à la juste valeur		<b>(41)</b>	(242 307)
Actif au titre du droit d'utilisation		<b>9 757</b>	–
Coûts en capital		<b>27 662</b>	204 325
Dispositions		–	(3 014)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	<b>(18 450)</b>	(191 241)
Variation des coûts directs initiaux		<b>2 133</b>	9 819
Comptabilisation linéaire des baux		<b>171</b>	1 516
Solde à la fin de la période		<b>6 079 423</b>	6 058 191

## 5) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019 \$	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 \$
Solde au début de la période		128 043	129 272
Ajustement à la juste valeur		—	(19 857)
Coûts en capital		1 323	15 382
Disposition d'une partie d'un terrain		—	(2 400)
Intérêts capitalisés		1 525	5 546
Variation des coûts directs initiaux		—	100
Solde à la fin de la période		130 891	128 043
Répartition :			
Immeubles en développement		35 836	34 293
Terrains détenus pour développement futur		95 055	93 750

## 6) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019			Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018
		Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
<b>Immeubles de placement détenus en vue de la vente et goodwill</b>					
Solde au début de la période		50 486	111 041	27 200	188 727
Transferts des immeubles productifs de revenu	4	17 700	750	—	18 450
Coûts capitalisés <sup>(1)</sup>		2 153	62	—	2 215
Ajustement à la juste valeur		(119)	(61)	—	(180)
Dispositions	3	(32 750)	(14 441)	(27 200)	(74 391)
Transfert du goodwill		—	—	—	—
Décomptabilisation du goodwill		—	—	—	—
Solde à la fin de la période		37 470	97 351	—	134 821

(1) Inclut 8 \$ de comptabilisation linéaire des baux.

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019				Pour l'exercice terminé le	
	Note	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	Total \$
<b>Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>						
Solde au début de la période		123	—	—	123	276 350
Remboursements mensuels de capital		(123)	—	—	(123)	(2 400)
Remboursements de soldes		—	—	—	—	(167 958)
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur	8	—	—	—	—	(105 992)
Transfert des emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		—	—	—	—	123
Solde à la fin de la période		—	—	—	—	123

## 7) Coentreprises

Aux 31 mars		2019	2018	
Coentreprise	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec (Québec)	75 %	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec (Québec)	50 %	50 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec (Québec)	75 %	75 %

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

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	92 468	86 299
Contributions au capital des coentreprises	—	1 931
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	1 388	5 176
Liquidités distribuées par une coentreprise	(825)	(938)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	93 031	92 468

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	Au 31 mars 2019	Au 31 décembre 2018	Au 31 mars 2019	Au 31 décembre 2018
	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	237 539	237 400	166 845	166 765
Immeubles en développement	15 034	14 782	7 517	7 392
Terrains détenus pour développement futur	11 202	11 200	8 401	8 400
Autres actifs	1 397	1 481	833	983
Emprunts hypothécaires	(122 827)	(123 762)	(84 893)	(85 534)
Emprunts bancaires <sup>(1)</sup>	(8 001)	(8 000)	(4 001)	(4 000)
Autres passifs	(2 737)	(2 412)	(1 671)	(1 538)
<b>Actif net des coentreprises</b>	<b>131 607</b>	<b>130 689</b>	<b>93 031</b>	<b>92 468</b>

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

Trimestres terminés les 31 mars	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2019	2018	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	6 180	5 765	4 300	4 014
Charges d'exploitation	(2 717)	(2 768)	(1 907)	(1 933)
Bénéfice d'exploitation net	3 463	2 997	2 393	2 081
Charge financière	(1 419)	(1 397)	(992)	(989)
Frais d'administration	(25)	(15)	(13)	(7)
<b>Bénéfice net</b>	<b>2 019</b>	<b>1 585</b>	<b>1 388</b>	<b>1 085</b>

## 8) Emprunts hypothécaires

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018	
		\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période		1 747 991	4,03 %	2 153 896	4,22 %
Emprunts hypothécaires contractés		–	–	347 500	4,02 %
Remboursements mensuels de capital		(12 046)	–	(50 805)	–
Remboursement de soldes		–	–	(596 608)	4,66 %
Emprunts hypothécaires cédés	6	–	–	(105 992)	3,72 %
		<b>1 735 945</b>	<b>4,03 %</b>	<b>1 747 991</b>	<b>4,03 %</b>
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge		661		727	
Moins : Coûts de financement différés		(6 137)		(6 491)	
<b>Solde à la fin de la période<sup>(1)</sup></b>		<b>1 730 469</b>		<b>1 742 227</b>	

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

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 3 379 051 \$ [3 505 827 \$ au 31 décembre 2018]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3,00 % à 6,61 % au 31 mars 2019 [2,52 % à 6,94 % au 31 décembre 2018], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 4,03 % au 31 mars 2019 [4,03 % au 31 décembre 2018], et sont renouvelables à diverses dates entre juillet 2019 et avril 2034. Au 31 mars 2019, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,11 % [4,11 % au 31 décembre 2018].

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

## 9) Emprunts bancaires

Au 31 mars 2019, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 500 000 \$ venant à échéance en août 2019. Au cours du premier trimestre de 2019, à la demande de Cominar, le montant maximal disponible aux termes de cette facilité a été réduit, passant de 700 000 \$ au 31 décembre 2018 à 500 000. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2019 et au 31 décembre 2018. Au 31 mars 2019, les emprunts bancaires totalisaient 140 353 \$ et les liquidités disponibles s'élevaient à 359 647 \$.

## 10) Parts émises et en circulation

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	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	34 478	442	36 352	464
Parts émises et en circulation à la fin de la période	181 990 827	3 227 371	181 956 349	3 226 929

### Plan incitatif à long terme

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	Options d'achat de parts	
				Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré (\$)
Solde au début de la période	164 425	315 435	2 946	8 689 400	14,86
Octroyées	174 972	91 172	—	—	—
Converties	—	(34 478)	—	—	—
Renoncées ou annulées	—	—	—	(1 017 500)	14,85
Distributions accumulées	3 649	3 814	23	—	—
Solde à la fin de la période	343 046	375 943	2 969	7 671 900	14,86
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	—	172 025	1 755	5 687 900	15,20

Le nombre maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du plan incitatif à long terme est de 16 516 076 parts au 31 mars 2019.

### Distributions aux porteurs de parts

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

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$
Distributions aux porteurs de parts	32 758	45 483
Distributions par part	0,1800	0,2500

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.

## 11) Produits d'exploitation

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

Trimestre terminé le 31 mars 2019	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total des produits d'exploitation \$
Revenus de location	61 154	60 726	39 780	161 660
Revenus de stationnement	5 350	116	12	5 478
Revenus d'autres services	5 806	6 699	2 301	14 806
<b>Total</b>	<b>72 310</b>	<b>67 541</b>	<b>42 093</b>	<b>181 944</b>

Trimestre terminé le 31 mars 2018	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total des produits d'exploitation \$
Revenus de location	74 332	69 476	41 148	184 956
Revenus de stationnement	5 261	132	10	5 403
Revenus d'autres services	8 294	7 625	2 587	18 506
<b>Total</b>	<b>87 887</b>	<b>77 233</b>	<b>43 745</b>	<b>208 865</b>

## 12) Charge financière

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	17 377	23 229
Intérêts sur débetures	18 268	18 270
Intérêts sur emprunts bancaires	2 186	4 814
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(130)	(130)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	887	863
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(66)	(1 239)
Moins : intérêts capitalisés <sup>(1)</sup>	(1 771)	(2 005)
<b>Total</b>	<b>36 751</b>	<b>43 802</b>

(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 4,24 % [4,00 % en 2018].

## 13) Frais d'administration du fonds

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$
Salaires et autres avantages	3 924	3 315
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	770	638
Honoraires professionnels	236	249
Frais liés aux sociétés ouvertes	185	136
Autres frais	338	917
<b>Total</b>	<b>5 453</b>	<b>5 255</b>

Les salaires et autres avantages pour le trimestre terminé le 31 mars 2019 incluent 1 043 \$ associés au départ d'un haut dirigeant.

## 14) Frais de transaction

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$
Honoraires de courtage	511	5 700
Honoraires professionnels	242	2 374
Baux principaux pris en charge	–	4 201
Pénalités sur remboursement de dettes	–	945
Ajustements de clôture	586	4 734
Autres	–	600
<b>Total</b>	<b>1 339</b>	<b>18 554</b>

## 15) Base de calculs par part

Trimestres terminés les 31 mars	2019 Parts	2018 Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	182 102 616	182 455 751
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	123 607	204 931
<b>Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué</b>	<b>182 226 223</b>	<b>182 660 682</b>

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 8 220 078 options et parts attribuées en fonction de la performance, parts différées et parts incessibles non acquises en cours à la fin du trimestre terminé le 31 mars 2019 [12 777 516 en 2018] du fait que leur prix de conversion ou de levée, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts.

## 16) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Trimestres terminés les 31 mars	2019 \$	2018 \$
Débiteurs	(3 696)	1 386
Frais payés d'avance	(25 919)	(29 888)
Créditeurs et charges à payer	14 189	15 035
Impôts exigibles à payer	(6 763)	6 251
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(22 189)	(7 216)
<b>Autres informations</b>		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	(8 023)	(11 331)
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	4 014	11 814

## 17) Juste valeur

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

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

Cominar a pour politique de 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 du premier trimestre de 2019 et de l'exercice 2018.

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des débiteurs, des créditeurs et charges à payer, des distributions 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 débetures a été estimée en fonction des taux actuels du marché pour des instruments financiers assortis de modalités et de durées similaires.

## Classification

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

	Niveau	Au 31 mars 2019		Au 31 décembre 2018	
		Valeur comptable \$	Juste valeur \$	Valeur comptable \$	Juste valeur \$
<b>Évaluations récurrentes d'actifs non financiers</b>					
Immeubles productifs de revenu	3	<b>6 079 423</b>	<b>6 079 423</b>	6 058 191	6 058 191
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3	<b>134 821</b>	<b>134 821</b>	188 727	188 727
Terrains détenus pour développement futur	3	<b>95 055</b>	<b>95 055</b>	93 750	93 750
<b>Passifs financiers</b>					
Emprunts hypothécaires	2	<b>1 730 469</b>	<b>1 781 678</b>	1 742 227	1 764 084
Débetures	2	<b>1 722 838</b>	<b>1 765 191</b>	1 722 586	1 703 866

## 18) Informations sectorielles

Les activités de Cominar englobent un portefeuille diversifié de trois catégories de biens immobiliers répartis au Québec et à Ottawa, en Ontario. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables dans les états financiers annuels audités du Fonds. Cominar utilise le bénéfice d'exploitation net comme principal critère pour évaluer le rendement d'exploitation, à savoir les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation des immeubles de placement. La gestion des charges telles que les intérêts et les frais d'administration est centralisée et, par conséquent, ces charges n'ont pas été attribuées aux différents secteurs.

Les secteurs incluent la quote-part de Cominar dans les coentreprises. La colonne intitulée Coentreprises rapproche 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.

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2019	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Quote-part Cominar \$	Coentreprises \$	États financiers intermédiaires résumés consolidés \$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	76 215	67 937	42 092	186 244	(4 300)	181 944
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(160)	(61)	–	(221)	–	(221)
Bénéfice d'exploitation net	34 540	31 926	22 612	89 078	(2 393)	86 685
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	–	–	–	–	1 388	1 388
Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	91 497	77 636	43 746	212 879	(4 014)	208 865
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(3 132)	(643)	(556)	(4 331)	–	(4 331)
Bénéfice d'exploitation net	42 246	37 109	23 272	102 627	(2 081)	100 546
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	–	–	–	–	1 085	1 085

Au 31 mars 2019	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Quote-part Cominar \$	Coentreprises \$	États financiers intermédiaires résumés consolidés \$
Immeubles productifs de revenu	2 454 686	2 354 145	1 437 437	6 246 268	(166 845)	6 079 423
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	37 470	97 351	–	134 821	–	134 821
Participations dans des coentreprises	–	–	–	–	93 031	93 031
Au 31 décembre 2018	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	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
Participations dans des coentreprises	–	–	–	–	92 468	92 468

## 19) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 15 avril 2019, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part.

Le 18 avril 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble de bureaux situé à Moncton, au Nouveau-Brunswick, pour un montant de 8 020 \$.

Le 29 avril 2019, Cominar a complété la vente d'un immeuble commercial situé dans la région de Montréal pour un montant de 750 \$.

Le 1<sup>er</sup> mai 2019, Cominar a contracté un emprunt hypothécaire d'une durée de 10 ans pour un montant de 100 000 \$, à un taux d'intérêt de 3,70 %.

## Informations corporatives

### Conseil des fiduciaires

**Alban D'Amours, C.M., G.O.Q., LH, Fellow Adm.A.** <sup>(5)</sup>

Administrateur de sociétés  
Président du conseil des fiduciaires

**Luc Bachand** <sup>(1)(4)</sup>

Administrateur de sociétés

**Sylvain Cossette**

Président et chef de la direction  
Fonds de placement immobilier Cominar

**Johanne M. Lépine** <sup>(2)(3)</sup>

Présidente et chef de la direction  
Aon Parizeau inc.

**Michel Thérout, FCPA, FCA** <sup>(1)(3)</sup>

Administrateur de sociétés

**Claude Dussault, B. Sc.** <sup>(1)(2)</sup>

Président  
Placements ACVA inc.

**Paul Campbell** <sup>(3)(4)</sup>

Administrateur de sociétés

**René Tremblay** <sup>(2)(4)</sup>

Administrateur de sociétés

**Zachary R. George** <sup>(3)(4)</sup>

Co-fondateur, gestionnaire de portefeuille  
FrontFour Capital Group

*(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

**Alain Dallaire**

Vice-président exécutif et  
chef de l'exploitation

**Heather C. Kirk, B. Com., CFA**

Vice-présidente exécutive et  
chef de la direction financière

**Marie-Andrée Boutin, MBA**

Vice-présidente exécutive, stratégie et exploitation  
Commerce de détail

**Wally Comisso**

Vice-président exécutif,  
opérations et gestion immobilière

**Jean Laramée, ing.**

Vice-président exécutif, développement

**Michael Racine**

Vice-président exécutif, location  
Bureau et industriel

**Manon Deslauriers**

Vice-présidente, affaires juridiques et  
secrétaire corporative

## Informations aux porteurs de parts

### Fonds de placement immobilier Cominar

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

Tél. : 418 681-8151  
Télééc. : 418 681-2946  
Sans frais : 1-866 COMINAR  
Courriel : [info@cominar.com](mailto:info@cominar.com)  
Site Web : [www.cominar.com](http://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 des transferts

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

Tél. : 514 982-7555  
Télééc. : 514 982-7580  
Sans frais : 1-800 564-6253  
Courriel : [service@computershare.com](mailto:service@computershare.com)

### Imposition des distributions

En 2018, 51,23 % 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 S.E.N.C.R.L., s.r.l.

### Auditeurs

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

### Assemblée annuelle des porteurs de parts

Le 15 mai 2019, à 10h30  
Centre Rockland  
2305, chemin Rockland  
Mont-Royal (Québec)

### Régime de réinvestissement des distributions

Le Fonds de placement immobilier Cominar offre à ses porteurs de parts l'opportunité de participer à son régime de réinvestissement des distributions. Le régime permet aux participants de 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](http://www.cominar.com) ou contactez-nous par courriel à [info@cominar.com](mailto:info@cominar.com) ou contactez l'agent de transfert.

