

INSPIRÉ
PAR LES GENS.

NOVATEUR
DANS L'INDUSTRIE.

Rapport intermédiaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Trimestre terminé le 30 juin 2018

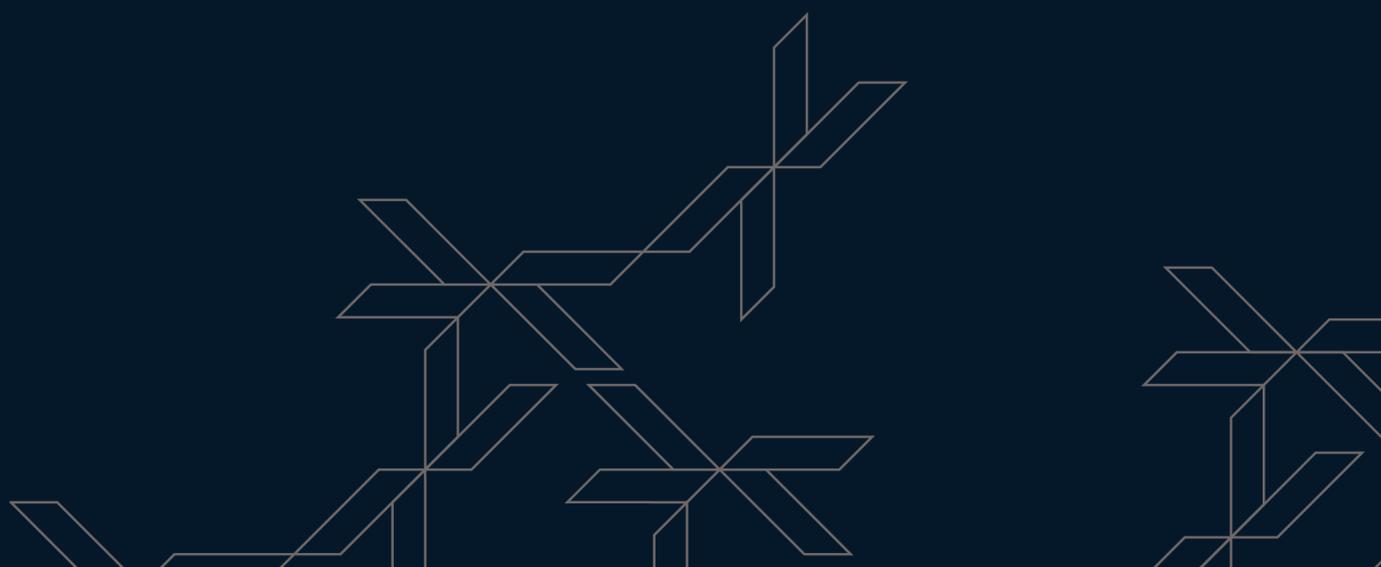


TABLE DES MATIÈRES

4	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	29	FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS
5	MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	30	DISTRIBUTIONS
7	FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2018	31	LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT
8	ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN	35	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
8	MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	36	ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS
9	MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	40	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
9	INDICATEURS DE PERFORMANCE	44	PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION
10	FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	44	OPÉRATIONS AVEC GROUPE DALLAIRE INC. ET DALCON INC.
11	INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE	48	CONTRÔLE ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE
12	APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE	48	PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES
13	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	53	MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES
14	APERÇU DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2018	54	RISQUES ET INCERTITUDES
15	RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR	55	ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
17	ANALYSE DE LA PERFORMANCE	60	NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
18	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	77	INFORMATIONS CORPORATIVES
26	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION ET FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS	78	INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 30 juin 2018, par rapport au trimestre correspondant de 2017, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 7 août 2018, 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, de même qu'avec les états financiers consolidés, les notes afférentes et le rapport de gestion qui figurent dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

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

MODE DE PRÉSENTATION

Certaines informations financières contenues dans ce rapport de gestion intermédiaire présentent les bilans consolidés et les états intermédiaires consolidés du résultat global, incluant la quote-part détenue par Cominar dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, désignées dans ce rapport comme la « Quote-part Cominar », ce qui correspond à des mesures non définies par les IFRS. La direction croit que de présenter des résultats opérationnels et financiers de Cominar en incluant sa quote-part dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, fournit de l'information plus utile aux investisseurs présents et futurs afin de les assister dans la compréhension des performances financières de Cominar. Le lecteur est invité à se référer à la section *Rapprochements selon la quote-part de Cominar* afin de consulter les rapprochements entre les états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 2017, sont disponibles sur le site Web de Cominar à l'adresse www.cominar.com et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com.

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

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Cominar a enregistré une croissance de 0,8 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au deuxième trimestre de 2018 comparativement à la même période de 2017, avec une hausse marquée du secteur bureau de 5,8 % et une hausse du secteur industriel et polyvalent de 5,4 %. Il s'agit du second trimestre de suite où nous affichons une croissance positive du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable.

La hausse du taux d'occupation physique moyen de 0,6 % (bureau) et de 0,4 % (industriel et polyvalent) pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018, lorsque comparé à la même période de 2017, est directement liée à la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. De plus, nous commençons à réaliser les gains du bénéfice d'exploitation net attribuable aux baux commis qui ont commencé à se concrétiser.

La croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 0,8 % au deuxième trimestre est significative étant donné que le secteur commercial a connu un recul de 6,9 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par rapport à la même période de 2017, en raison de la diminution de 5,5 % de son taux d'occupation physique moyen pour le trimestre, lorsque comparé à celui de 2017. Ce recul est en grande partie attribuable à la fermeture des magasins Sears.

Le secteur commercial continue de présenter des défis importants, mais présente également des opportunités en raison du remplacement de locataires piliers qui payaient des loyers moindres par des locataires qui payent des loyers relativement plus élevés.

La région de Québec a connu la meilleure performance avec une croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 6,5 %, principalement en raison de l'augmentation du taux d'occupation physique moyen de 0,7 %. Les régions de Montréal et d'Ottawa ont connu une baisse de leur taux d'occupation physique moyen de 1,9 % et 6,4 % respectivement. Une fois de plus, ce sont les magasins Sears qui sont majoritairement responsables de ces baisses.

En plus de la croissance positive du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour deux trimestres consécutifs, le deuxième trimestre de 2018 a connu une progression favorable du taux d'occupation commis de nos immeubles de 92,6 % au 31 décembre 2017 à 93,1 % au 30 juin 2018, soit une hausse de 0,5 %. C'est la première fois depuis un peu plus de trois ans (T1 2015) que le taux d'occupation atteint 93 %, et c'est encore une fois significatif considérant la vacance créée par Sears.

L'écart entre notre taux d'occupation commis et notre taux d'occupation physique représente environ 1,8 million de pieds carrés de baux signés qui débiteront au cours des six prochains trimestres et qui, à terme, contribueront à environ 25,4 millions \$ à notre bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée.

Le loyer net moyen des baux renouvelés en 2018 a augmenté de 0,4 %, tandis que le secteur industriel ouvre la voie avec une hausse de 5,5 %. Cette hausse commencera à se refléter au cours des prochains trimestres.

Notre ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents était de 78,3 % à la fin du trimestre, comparé à 118,5 % à la fin du trimestre comparable de 2017, facilité par notre décision du premier trimestre de diminuer la distribution mensuelle. De plus, notre taux d'endettement se situe à 52,0 % à la fin du trimestre, comparé à 57,4 % à la fin de 2017. Cette importante baisse du ratio d'endettement est attribuable à la vente de 95 immeubles conclue au cours du premier trimestre de l'année pour 1,14 milliard \$.

Au cours du trimestre, nous avons également acquis l'immeuble de l'ancien Sears d'environ 144 000 pieds carrés, qui était un magasin pilier (*shadow anchor*) situé sur le terrain de notre centre commercial Les Rivières, pour une contrepartie totale de 3,5 millions \$, soit essentiellement la valeur du terrain. Cette acquisition stratégique nous permettra de répondre davantage aux besoins de nos clients existants et potentiels sur ce marché.

Nous continuons d'examiner notre portefeuille immobilier dans le but d'identifier des opportunités de vendre des actifs afin de stabiliser davantage notre bilan, et d'améliorer et accroître la valeur de nos propriétés ainsi que notre bénéfice d'exploitation net.

En parallèle, dans le cadre du développement de la stratégie Cominar 2.0, la haute direction et le conseil des fiduciaires poursuivent leurs efforts en vue de revoir les principes directeurs, tels que les priorités et cibles en matière d'allocation du capital.

En dernier lieu, nous souhaitons remercier nos porteurs de parts pour leur dialogue constructif et nous souhaitons également remercier notre conseil des fiduciaires et nos employés pour leur contribution en route vers « Cominar 2.0 ».

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, B.C.L.
Président et chef de la direction

Le 7 août 2018

FAITS SAILLANTS

Trimestre terminé le 30 juin 2018

0,8 %

CROISSANCE DU BÉNÉFICE
D'EXPLOITATION NET DU
PORTEFEUILLE COMPARABLE

93,1 %

AUGMENTATION DU TAUX
D'OCCUPATION COMMIS
DE 92,6 % À

0,4 %

CROISSANCE DU LOYER NET
MOYEN DES BAUX RENOUVELÉS

1,8 M pi²

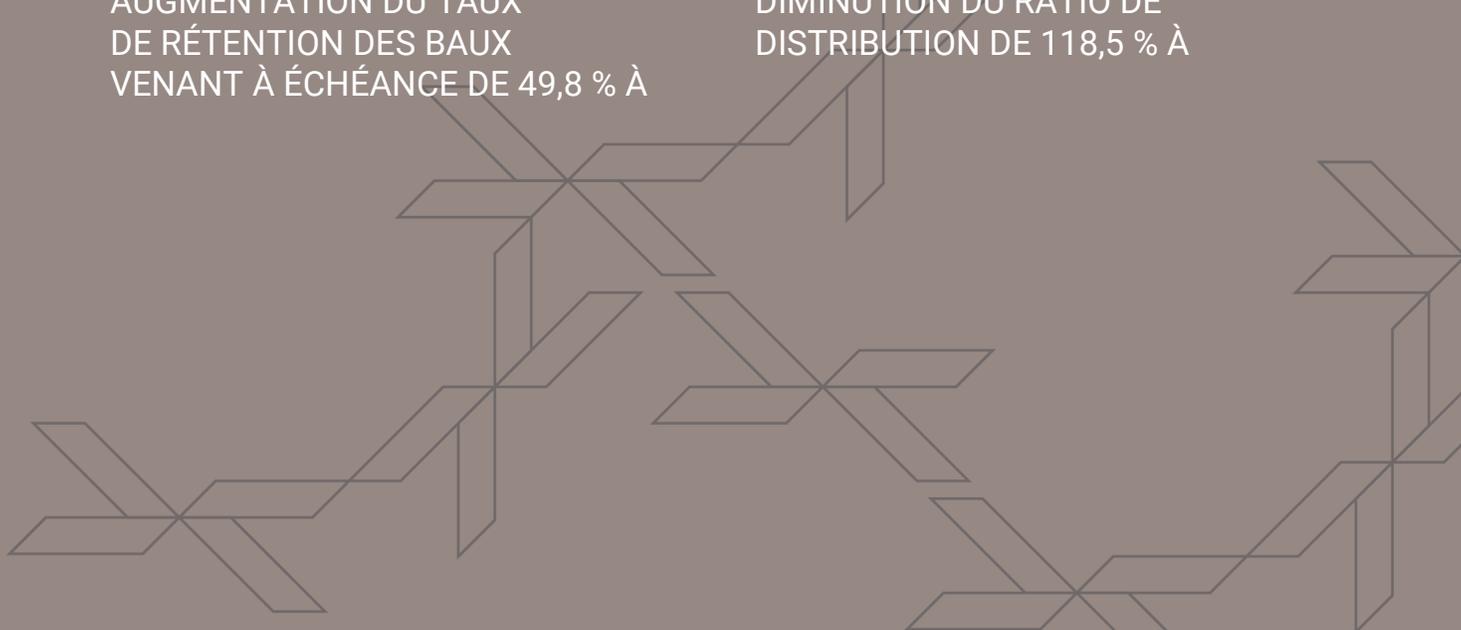
BAUX COMMIS QUI
DÉBUTERONT AU COURS DES
PROCHAINS TRIMESTRES

57,0 %

AUGMENTATION DU TAUX
DE RÉTENTION DES BAUX
VENANT À ÉCHÉANCE DE 49,8 % À

78,3 %

DIMINUTION DU RATIO DE
DISTRIBUTION DE 118,5 % À



ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 17 juillet 2018, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part, payable le 15 août 2018.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces déclarations prospectives comprennent notamment les déclarations concernant nos objectifs pour 2018 et à moyen terme, ainsi que les stratégies concernant la réalisation de nos objectifs, de même que les déclarations concernant nos opinions, perspectives, projets, objectifs, attentes, prévisions, estimations et intentions. Les mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » et l'emploi du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visent à dénoter des déclarations prospectives.

De par leur nature même, les déclarations prospectives comportent de nombreux facteurs et hypothèses, et font l'objet d'incertitudes et de risques intrinsèques, tant généraux que particuliers, qui entraînent la possibilité que les prédictions, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se matérialisent pas. Nous déconseillons aux lecteurs de se fier indûment à ces déclarations étant donné que les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes exprimées dans ces déclarations prospectives, en raison d'un certain nombre de facteurs importants, notamment : la conjoncture financière au Canada et ailleurs dans le monde; les effets de la concurrence dans les marchés où nous exerçons nos activités; l'incidence des modifications apportées aux lois et aux règlements, y compris les lois fiscales; la réussite de la mise en œuvre de notre stratégie; notre capacité de mener à bien des acquisitions stratégiques et de les intégrer avec succès; notre capacité d'attirer et de conserver des employés et des dirigeants clés; la situation financière de nos clients; notre capacité à refinancer nos dettes à leur échéance et à louer des locaux vacants; notre capacité à compléter des développements selon nos plans et échéanciers et à mobiliser des fonds pour financer notre croissance ainsi que les variations des taux d'intérêt.

Nous informons nos lecteurs que la liste susmentionnée de facteurs importants 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 2017 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 » 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 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;
- **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 définis par REALpac comme étant le bénéfice net 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 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, 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**, qui 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 bon fonctionnement d'une organisation;
- **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**, qui donne un aperçu de la santé économique des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles;
- **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;
- **la diversification sectorielle et géographique** qui, en répartissant le risque associé aux activités immobilières, permet de maintenir une plus grande stabilité de nos revenus.

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.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)			Page
	2018	2017	Δ %	2018	2017	Δ %	
	\$	\$		\$	\$		
PERFORMANCE FINANCIÈRE							
Produits d'exploitation – États financiers	177 047	209 955	(15,7)	385 912	423 911	(9,0)	18
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	181 280	213 032	(14,9)	394 159	429 890	(8,3)	19
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – États financiers	89 813	109 487	(18,0)	190 359	215 370	(11,6)	19
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar	92 256	111 268	(17,1)	194 883	218 685	(10,9)	19
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	92 247	91 528	0,8	180 728	179 851	0,5	20
Bénéfice net	46 445	65 837	(29,5)	76 422⁽⁷⁾	125 550	(39,1)	24
Bénéfice net rajusté ⁽¹⁾	51 401	63 553	(19,1)	104 263	123 266	(15,4)	25
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	52 592	64 902	(19,0)	106 329	125 910	(15,6)	27
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	41 105	56 312	(27,0)	83 384	108 785	(23,3)	27
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	1 437	11 546	(87,6)	20 772	47 299	(56,1)	29
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	37 856	59 275	(36,1)	78 185	109 655	(28,7)	29
Distributions	32 749	68 079	(51,9)	78 232	135 725	(42,4)	30
Actif total				6 873 107	8 412 291	(18,3)	17
PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR PART							
Bénéfice net (de base)	0,26	0,36	(27,8)	0,42	0,69	(39,1)	24
Bénéfice net (dilué)	0,25	0,36	(30,6)	0,42	0,68	(38,2)	24
Bénéfice net rajusté (dilué) ⁽¹⁾	0,28	0,35	(20,0)	0,57	0,67	(14,9)	25
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,29	0,35	(17,1)	0,58	0,69	(15,9)	27
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,23	0,31	(25,8)	0,46	0,59	(22,0)	27
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,21	0,32	(34,4)	0,43	0,60	(28,3)	29
Distributions	0,1800	0,3675	(51,0)	0,4300	0,7350	(41,5)	30
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	85,7 %	114,8 %	(25,3)	100,0 %	122,5 %	(18,4)	29
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽²⁾	78,3 %	118,5 %	(33,9)	93,5 %	124,6 %	(25,0)	27
FINANCEMENT							
Ratio d'endettement ⁽³⁾⁽⁸⁾				52,0 %	52,7 %		33
Ratio de couverture des intérêts ⁽⁴⁾				2,33 : 1	2,57 : 1		33
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale				4,11 %	4,09 %		31
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)				4,0	4,2		31
Ratio des dettes non garanties sur la dette nette ⁽⁵⁾				49,0 %	53,6 %		34
Immeubles productifs de revenu non grevés				2 808 278	3 628 392		34
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ⁽⁶⁾				1,61 : 1	1,52 : 1		34
INFORMATION OPÉRATIONNELLE							
Nombre d'immeubles de placement				430	528		35
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				38 353	44 175		35
Taux d'occupation commis				93,1 %	92,4 %		40
Taux d'occupation physique				86,5 %	87,7 %		40
Taux de rétention				57,0 %	49,8 %		41
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				0,4 %	0,6 %		41
ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT							
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ⁽¹⁾				56 113	124 153		15

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

(2) Pleinement dilué.

(3) 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.

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

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

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

(7) Inclut un ajustement des immeubles de placement à la juste valeur de 4,3 millions \$ et des frais de transaction de 20,0 millions \$ encourus dans le cadre de la vente à Slate de 95 immeubles situés hors marchés principaux au premier trimestre de 2018.

(8) Au 31 décembre 2017, le ratio d'endettement était de 57,4 %.

INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE

Le tableau suivant présente un sommaire de l'information financière de Cominar pour les huit trimestres les plus récents :

Trimestres terminés les	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2017	31 déc. 2016	30 sept. 2016
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation – États financiers	177 047	208 865	207 418	204 160	209 955	213 956	210 350	217 946
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	181 280	212 879	211 197	207 753	213 032	216 858	213 008	220 371
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – États financiers	89 813	100 546	110 487	110 180	109 487	105 883	114 301	124 569
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar	92 256	102 627	112 654	112 247	111 268	107 417	115 790	126 055
Bénéfice net (perte nette)	46 445 ⁽⁴⁾	29 977 ⁽³⁾⁽⁴⁾	(581 256) ⁽³⁾	63 981	65 837	59 713	26 341 ⁽³⁾	77 529
Bénéfice net rajusté ⁽¹⁾	51 401	52 862	68 551	63 981	63 553	59 713	67 996	66 805
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	52 592	53 737	63 892	65 287	64 902	61 008	69 423	68 511
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	41 105	42 279	51 628	55 414	56 312	52 473	59 213	58 782
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	1 437	19 335	81 471	100 702	15 299	35 753	102 031	120 213
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	37 856	40 329	52 117	54 924	59 275	50 380	60 601	54 181
Distributions	32 749	45 483	52 792	58 006	68 079	67 646	67 156	63 513
PAR PART								
Bénéfice net (perte nette) (de base)	0,26 ⁽⁴⁾	0,16 ⁽³⁾⁽⁴⁾	(3,14) ⁽³⁾	0,35	0,36	0,33	0,14 ⁽³⁾	0,46
Bénéfice net (perte nette) (dilué(e))	0,25 ⁽⁴⁾	0,16 ⁽³⁾⁽⁴⁾	(3,14) ⁽³⁾	0,35	0,36	0,33	0,14 ⁽³⁾	0,46
Bénéfice net rajusté (dilué) ⁽¹⁾	0,28	0,29	0,37	0,35	0,35	0,33	0,37	0,39
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,29	0,29	0,34	0,35	0,35	0,33	0,38	0,40
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,23	0,23	0,28	0,30	0,31	0,29	0,33	0,35
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,21	0,22	0,28	0,30	0,32	0,28	0,33	0,32
Distributions	0,1800	0,2500	0,2850	0,3125	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Inclut l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur de 4,3 millions \$ au 31 mars 2018, de 616,4 millions \$ au 31 décembre 2017 et de 46,7 millions \$ au 31 décembre 2016.

(4) Inclut les frais de transaction reliés à la disposition d'un portefeuille de 95 immeubles de 1,4 millions \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2018 et 18,6 millions \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2018.

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, où il a établi une présence prépondérante, ce qui lui permet de réaliser des économies d'échelle importantes dans ce marché.

Au 30 juin 2018, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 430 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 282 étaient situés dans la région de Montréal, 127 dans la région de Québec, 20 dans la région d'Ottawa et 1 dans les Provinces atlantiques. Le portefeuille de Cominar comptait environ 11,8 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 10,7 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,8 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 38,4 millions de pieds carrés.

Cominar gère ses actifs en mettant l'accent sur la croissance des bénéfices d'exploitation nets et des taux d'occupation du portefeuille et en exploitant, lorsque cela est viable sur le plan économique, des occasions d'agrandissement ou de redéveloppement qui lui offrent un taux de rendement plus élevé ajusté au risque. La croissance des flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par : (i) des augmentations des taux locatifs prévues dans les baux existants des immeubles; (ii) l'amélioration des taux d'occupation et de rétention, ainsi que des mesures de location proactives; et (iii) une saine gestion des frais d'exploitation. Cominar maintient une approche prudente à l'égard de ses politiques d'emprunt hypothécaire et cherche en général à étaler les échéances de ses dettes pour les adapter au niveau d'endettement global de son portefeuille, en tenant compte de la disponibilité du financement, des conditions du marché, et des modalités financières des baux qui génèrent des flux de trésorerie.

En 2017, Cominar a entamé une phase de transformation « Cominar 2.0 », ayant pour stratégie de recentrer ses activités vers ses principaux marchés, d'assainir son bilan et d'améliorer ses pratiques de gouvernance.

SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2018

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

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau	97	11 800 000	90,5 %	85,5 %
Commercial	136	10 714 000	93,0 %	83,2 %
Industriel et polyvalent	197	15 839 000	95,0 %	89,5 %
TOTAL	430	38 353 000	93,1 %	86,5 %

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	282	25 420 000	92,7 %	86,4 %
Québec	127	10 397 000	94,7 %	88,8 %
Ottawa	20	2 476 000	90,2 %	77,9 %
Provinces atlantiques	1	60 000	100,0 %	—
TOTAL	430	38 353 000	93,1 %	86,5 %

OBJECTIFS ET STRATÉGIE

La stratégie d'affaires à long terme de Cominar repose sur la recherche continue (i) de distributions de liquidités mensuelles durables avec report d'impôt partiel pour les porteurs de parts, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu dans les principaux marchés où Cominar occupe une position de chef de file et (ii) de la maximisation de la valeur des parts au moyen de la gestion active de ses immeubles de placement et de l'expansion continue de son portefeuille immobilier. Cominar se fait un devoir de demeurer diversifié par l'intermédiaire de ses trois segments d'actifs très distincts et de maintenir son programme de location dynamique pour atteindre des taux d'occupation élevés.

Afin d'atteindre ses objectifs, Cominar cherche à pratiquer une gestion à la fois souple et prudente de la croissance, des risques opérationnels et de l'allocation de son capital.

PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ

Conformément à ses principes de gestion financière relatifs au maintien d'une position financière saine et vigoureuse à long terme, Cominar a élaboré une stratégie de vente d'actifs pour se concentrer sur ses principaux marchés. Le produit des ventes d'actifs est affecté au remboursement de la dette et aux besoins généraux, et favorisera Cominar dans ses opportunités de développement immobilier.

Complétée en mars 2018, la vente des immeubles hors marchés principaux de Cominar à Slate Acquisitions inc. (« Slate ») permettra au FPI de se concentrer sur les marchés de Montréal, de la ville de Québec et d'Ottawa, où Cominar jouit d'une position concurrentielle. Le portefeuille comprend des immeubles qui occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile, tant pour les clients de Cominar que les clients de ceux-ci. Cominar procède actuellement à l'examen de son portefeuille afin d'identifier des opportunités de vendre certains de ses actifs pour réduire l'endettement, améliorer sa flexibilité financière et de concentrer ses activités sur les actifs plus aptes à générer de la croissance et de la valeur.

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 assurer la flexibilité pour 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. Le portefeuille de dette de Cominar se compose d'emprunts hypothécaires à long terme et à taux fixe et de débentures, et Cominar vise à maintenir un ratio d'endettement prudent par rapport à la valeur comptable de ses actifs.

APERÇU DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2018

Dans la foulée des progrès réalisés au cours du premier trimestre de 2018 en lien avec ses objectifs de désendettement, de se recentrer sur les marchés principaux, d'une meilleure gouvernance et de réduction de manière ordonnée des activités de construction avec le Groupe Dallaire, Cominar a poursuivi sur sa lancée au cours du deuxième trimestre.

Suivant l'ajout de Paul D. Campbell et René Tremblay au conseil des fiduciaires, le 8 mars 2018, Heather C. Kirk a été élue à titre de fiduciaire le 16 mai 2018, lors de l'assemblée annuelle des porteurs de parts de Cominar.

Les efforts de location ont permis à Cominar d'afficher une croissance positive du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour un second trimestre de suite avec une croissance de 0,8 %, soit des augmentations dans les secteurs bureau et industriel et polyvalent respectivement de 5,8 % et 5,4 %, compensées par un recul dans le secteur commercial de 6,9 %, lequel est en grande partie attribuable à la fermeture des magasins Sears.

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation commis était en hausse, passant de 92,6 % au 31 décembre 2017 à 93,1 %. L'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique représentait 1,8 million de pieds carrés de baux signés qui débiteront au cours des six prochains trimestres et qui, à terme, contribueront environ 25,4 millions \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée.

La réduction de la distribution mensuelle au cours du premier trimestre de 2018 a également permis à Cominar de diminuer son ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents du trimestre de 118,5 % en 2017 à 78,3 % en 2018.

Cominar a également fait des progrès au niveau des renouvellements avec un taux de rétention des baux venant à échéance en 2018 de 57,0 % au 30 juin 2018, alors qu'il était de 49,8 % pour la même période en 2017. Cette hausse du taux de rétention s'accompagne également d'une croissance du loyer net moyen des baux renouvelés de 0,4 %.

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Cominar a également acquis l'immeuble de l'ancien Sears d'environ 144 000 pieds carrés, qui était un « *shadow tenant* » situé sur le terrain du centre commercial Les Rivières, à Trois-Rivières, pour une contrepartie totale de 3,5 millions \$.

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Cominar a poursuivi la transition vers l'internalisation à Montréal de certaines activités de construction, et vers la diversification des fournisseurs indépendants auxquels il a recours. Dans le cadre de cette transition, le recours à Groupe Dallaire pour des services de construction sera réduit de façon ordonnée au cours de l'année 2018 et au début de 2019. À cet effet, Cominar prévoit intégrer certaines ressources de la plateforme de Montréal de Groupe Dallaire afin d'assurer la continuité et de mieux répondre aux besoins de Cominar et à ceux de ses clients, de la façon la plus rentable possible.

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 30 juin 2018			Au 31 décembre 2017		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIF						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	6 360 570	164 593	6 525 163	6 239 383	163 475	6 402 858
Immeubles en développement	49 126	6 987	56 113	37 692	5 855	43 547
Terrains détenus pour développement futur	92 927	10 180	103 107	91 580	10 126	101 706
Total	6 502 623	181 760	6 684 383	6 368 655	179 456	6 548 111
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 500	—	3 500	1 143 500	—	1 143 500
Participations dans des coentreprises	90 632	(90 632)	—	86 299	(86 299)	—
Goodwill	139 982	—	139 982	139 982	—	139 982
Débiteurs	58 704	(1 009)	57 695	62 956	481	63 437
Frais payés d'avance et autres actifs	74 209	1 859	76 068	16 673	100	16 773
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 457	1 008	4 465	6 928	77	7 005
Total de l'actif	6 873 107	92 986	6 966 093	7 824 993	93 815	7 918 808
PASSIF						
Emprunts hypothécaires	1 822 856	78 181	1 901 037	1 873 776	79 286	1 953 062
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	—	—	276 350	—	276 350
Débiteurs	1 722 081	—	1 722 081	1 721 577	—	1 721 577
Emprunts bancaires	30 027	12 500	42 527	620 366	11 950	632 316
Créditeurs et charges à payer	112 006	2 305	114 311	117 482	2 579	120 061
Passifs d'impôts différés	142	—	142	6 681	—	6 681
Passifs d'impôts exigibles	6 391	—	6 391	—	—	—
Distributions payables aux porteurs de parts	10 916	—	10 916	—	—	—
Total du passif	3 704 419	92 986	3 797 405	4 616 232	93 815	4 710 047
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS						
Avoir des porteurs de parts	3 168 688	—	3 168 688	3 208 761	—	3 208 761
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 873 107	92 986	6 966 093	7 824 993	93 815	7 918 808

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 30 juin

2018

2017

	2018			2017		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	177 047	4 233	181 280	209 955	3 077	213 032
Charges d'exploitation	(87 234)	(1 790)	(89 024)	(100 468)	(1 296)	(101 764)
Bénéfice d'exploitation net⁽¹⁾	89 813	2 443	92 256	109 487	1 781	111 268
Charge financière	(35 669)	(984)	(36 653)	(41 755)	(788)	(42 543)
Frais d'administration du Fonds	(7 580)	(11)	(7 591)	(4 925)	(4)	(4 929)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	—	—	—	—	2 284	2 284
Quote-part du bénéfice des coentreprises	1 448	(1 448)	—	3 273	(3 273)	—
Frais de transaction	(1 427)	—	(1 427)	—	—	—
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	46 585	—	46 585	66 080	—	66 080
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	(140)	—	(140)	—	—	—
Différés	—	—	—	(243)	—	(243)
	(140)	—	(140)	(243)	—	(243)
Bénéfice net et résultat global	46 445	—	46 445	65 837	—	65 837

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes de six mois terminées les 30 juin

2018

2017

	2018			2017		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	385 912	8 247	394 159	423 911	5 979	429 890
Charges d'exploitation	(195 553)	(3 723)	(199 276)	(208 541)	(2 664)	(211 205)
Bénéfice d'exploitation net⁽¹⁾	190 359	4 524	194 883	215 370	3 315	218 685
Charge financière	(79 471)	(1 973)	(81 444)	(84 053)	(1 477)	(85 530)
Frais d'administration du Fonds	(12 835)	(18)	(12 853)	(9 409)	(18)	(9 427)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(4 331)	—	(4 331)	—	2 284	2 284
Quote-part du bénéfice des coentreprises	2 533	(2 533)	—	4 104	(4 104)	—
Frais de transaction	(19 981)	—	(19 981)	—	—	—
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	76 274	—	76 274	126 012	—	126 012
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	(6 391)	—	(6 391)	—	—	—
Différés	6 539	—	6 539	(462)	—	(462)
	148	—	148	(462)	—	(462)
Bénéfice net et résultat global	76 422	—	76 422	125 550	—	125 550

(1) 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 30 juin 2018 et 31 décembre 2017, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

	Au 30 juin 2018 \$	Au 31 décembre 2017 \$	Δ \$	Δ %
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	6 360 570	6 239 383	121 187	1,9
Immeubles en développement	49 126	37 692	11 434	30,3
Terrains détenus pour développement futur	92 927	91 580	1 347	1,5
	6 502 623	6 368 655	133 968	2,1
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 500	1 143 500	(1 140 000)	(99,7)
Participations dans des coentreprises	90 632	86 299	4 333	5,0
Goodwill	139 982	139 982	-	-
Débiteurs	58 704	62 956	(4 252)	(6,8)
Frais payés d'avance et autres actifs	74 209	16 673	57 536	345,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 457	6 928	(3 471)	(50,1)
Total de l'actif	6 873 107	7 824 993	(951 886)	(12,2)
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 822 856	1 873 776	(50 920)	(2,7)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	276 350	(276 350)	(100,0)
Débetures	1 722 081	1 721 577	504	-
Emprunts bancaires	30 027	620 366	(590 339)	(95,2)
Créditeurs et charges à payer	112 006	117 482	(5 476)	(4,7)
Passifs d'impôts différés	142	6 681	(6 539)	(97,9)
Passifs d'impôts exigibles	6 391	-	6 391	-
Distributions payables aux porteurs de parts	10 916	-	10 916	-
Total du passif	3 704 419	4 616 232	(911 813)	(19,8)
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS				
Avoir des porteurs de parts	3 168 688	3 208 761	(40 073)	(1,2)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 873 107	7 824 993	(951 886)	(12,2)

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 juin 2018 et 2017, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation	177 047	209 955	(15,7)	385 912	423 911	(9,0)
Charges d'exploitation	(87 234)	(100 468)	(13,2)	(195 553)	(208 541)	(6,2)
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	89 813	109 487	(18,0)	190 359	215 370	(11,6)
Charge financière	(35 669)	(41 755)	(14,6)	(79 471)	(84 053)	(5,5)
Frais d'administration du Fonds	(7 580)	(4 925)	53,9	(12 835)	(9 409)	36,4
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	—	—	—	(4 331)	—	(100,0)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 448	3 273	(55,8)	2 533	4 104	(38,3)
Frais de transaction	(1 427)	—	(100,0)	(19 981)	—	(100,0)
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	46 585	66 080	(29,5)	76 274	126 012	(39,5)
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	(140)	—	(100,0)	(6 391)	—	(100,0)
Différés	—	(243)	(100,0)	6 539	(462)	(1 515,4)
	(140)	(243)	(42,4)	148	(462)	(132,0)
Bénéfice net et résultat global	46 445	65 837	(29,5)	76 422	125 550	(39,1)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

PRODUITS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	177 047	209 955	(15,7)	385 912	423 911	(9,0)
Produits d'exploitation – Coentreprises	4 233	3 077	37,6	8 247	5 979	37,9
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar⁽¹⁾	181 280	213 032	(14,9)	394 159	429 890	(8,3)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Les produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont diminué de 15,7 % [14,9 % selon la quote-part Cominar] au cours du deuxième trimestre de 2018 par rapport à ceux de la période correspondante de 2017. Cette diminution de 32,9 millions \$ est entièrement attribuable au portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux vendu le 27 mars 2018.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	176 017	175 913	0,1	356 407	353 930	0,7
Portefeuille comparable – Coentreprises	3 980	2 944	35,2	7 778	5 713	36,1
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	179 997	178 857	0,6	364 185	359 643	1,3
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	1 030	34 042	(97,0)	29 505	69 981	(57,8)
Acquisitions et développements – Coentreprises	253	133	90,2	469	266	76,3
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar⁽²⁾	181 280	213 032	(14,9)	394 159	429 890	(8,3)

(1) Le portefeuille comparable comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2016, à l'exception des immeubles vendus en 2017 et 2018, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis et ceux en développement au cours de 2017 et de 2018.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Les produits d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers ont augmenté de 0,1 % [augmentation de 0,6 % selon la quote-part Cominar] au cours du deuxième trimestre de 2018 par rapport à ceux de la période correspondante de 2017. Ces augmentations proviennent principalement d'augmentations des secteurs bureau et industriel et polyvalent qui ont bien performé en enregistrant des hausses respectives de 0,6 % et 0,4 % de leur taux d'occupation physique moyen pour la période couvrant les six premiers mois de 2018, comparé à celle de 2017. Le secteur industriel et polyvalent a particulièrement bien performé en enregistrant une croissance de 5,5 % du loyer net moyen lors des renouvellements de baux. Ces augmentations ont été partiellement compensées par une diminution des produits d'exploitation du secteur commercial, suite à la baisse de 5,6 % du taux d'occupation physique moyen de la période. Cette diminution est en grande partie attribuable à la fermeture des magasins Sears.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Bien que le bénéfice d'exploitation net ne constitue pas une mesure financière reconnue par les IFRS, il est utilisé fréquemment dans le domaine immobilier pour évaluer la performance opérationnelle. Nous le définissons comme étant le bénéfice d'exploitation avant l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, la quote-part du bénéfice net des coentreprises, la charge financière, les frais de transaction, les frais d'administration du Fonds et les impôts sur les bénéfices. Cette définition peut différer de celles d'autres entités, et de ce fait, le bénéfice d'exploitation net de Cominar pourrait ne pas être comparable à des mesures semblables présentées par ces autres entités.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	89 813	109 487	(18,0)	190 359	215 370	(11,6)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	2 443	1 781	37,2	4 524	3 315	36,5
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	92 256	111 268	(17,1)	194 883	218 685	(10,9)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net selon la quote-part de Cominar a diminué de 17,1 % au cours du deuxième trimestre de 2018 par rapport à celui de la période correspondante de 2017. Cette diminution de 19,0 millions \$ est attribuable au portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux qui a été vendu le 27 mars 2018.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	89 970	89 837	(0,1)	176 504	176 712	(0,1)
Portefeuille comparable – Coentreprises	2 277	1 691	34,7	4 224	3 139	34,6
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	92 247	91 528	0,8	180 728	179 851	0,5
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	(157)	19 650	(100,8)	13 855	38 658	(64,2)
Acquisitions et développements – Coentreprises	166	90	84,4	300	176	70,5
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽²⁾	92 256	111 268	(17,1)	194 883	218 685	(10,9)

(1) Le portefeuille comparable comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2016, à l'exception des immeubles vendus en 2017 et 2018, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis et ceux en développement au cours de 2017 et de 2018.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon la quote-part Cominar a augmenté de 0,8 % au cours du deuxième trimestre de 2018 par rapport à celui de la période correspondante de 2017. Cette augmentation provient en partie du secteur bureau qui a bien performé avec une augmentation de 5,8 %, dont 4,2 %, 9,6 % et 6,8 % respectivement pour les régions de Montréal, Québec et Ottawa, en plus d'une performance en hausse de 5,4 % du secteur industriel et polyvalent. Ces deux secteurs d'activité ont vu leur taux d'occupation physique moyen pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018 augmenter de 0,6 % et 0,4 % respectivement lorsque comparé à la même période de 2017. De plus, le secteur industriel et polyvalent affichait une hausse du loyer net moyen des baux renouvelés de 5,5 % pour la période. Par contre, le secteur commercial a connu une baisse de 6,9 % en raison du recul de 5,5 % de son taux d'occupation physique moyen pour le trimestre, lorsque comparé à celui de 2017. Cette diminution du taux d'occupation physique est attribuable à la fermeture des magasins Sears.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

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 2016, à l'exception des immeubles vendus en 2017 et 2018, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis et ceux en développement au cours de 2017 et 2018.

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Secteur d'activité						
Bureau	37 043	47 048	(21,3)	79 289	91 282	(13,1)
Commercial	33 146	40 120	(17,4)	70 255	79 755	(11,9)
Industriel et polyvalent	22 067	24 100	(8,4)	45 339	47 648	(4,8)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	92 256	111 268	(17,1)	194 883	218 685	(10,9)
Répartition :						
Portefeuille comparable	92 247	91 528	0,8	180 728	179 851	0,5
Portefeuille non comparable	9	19 740	(100,0)	14 155	38 834	(63,5)
Total	92 256	111 268	(17,1)	194 883	218 685	(10,9)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 0,8 % au cours du trimestre et se répartit comme suit par secteur d'activité :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Secteur d'activité						
Bureau	36 996	34 957	5,8	71 235	68 602	3,8
Commercial	33 136	35 584	(6,9)	66 141	70 077	(5,6)
Industriel et polyvalent	22 115	20 987	5,4	43 352	41 172	5,3
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽¹⁾	92 247	91 528	0,8	180 728	179 851	0,5

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE MOYEN DU PORTEFEUILLE COMPARABLE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
			Δ %			Δ %
Secteur d'activité						
Bureau	85,6 %	85,0 %	0,6	85,6 %	85,0 %	0,6
Commercial	84,4 %	89,9 %	(5,5)	84,3 %	89,9 %	(5,6)
Industriel et polyvalent	90,8 %	91,2 %	(0,4)	91,1 %	90,7 %	0,4
Total	87,4 %	88,9 %	(1,5)	87,5 %	88,7 %	(1,2)

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
			Δ %			Δ %
Marché géographique						
Montréal	86,8 %	88,7 %	(1,9)	86,9 %	88,5 %	(1,6)
Québec	91,2 %	90,5 %	0,7	91,3 %	90,1 %	1,2
Ottawa	78,0 %	84,4 %	(6,4)	78,0 %	85,0 %	(7,0)
Total	87,4 %	88,9 %	(1,5)	87,5 %	88,7 %	(1,2)

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon la quote-part Cominar a augmenté de 0,8 % au cours du deuxième trimestre de 2018 par rapport à celui de la période correspondante de 2017. Cette augmentation provient en partie du secteur bureau qui a bien performé avec une augmentation de 2,0 millions \$, dont 0,9 million \$, 0,8 million \$ et 0,4 million \$ respectivement pour les régions de Montréal, Québec et Ottawa, et d'une performance en hausse de 1,1 million \$ du secteur industriel et polyvalent, entièrement attribuable à la région de Québec. Ces deux secteurs d'activité ont vu leur taux d'occupation physique moyen pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018 augmenter de 0,6 % et 0,4% respectivement lorsque comparé à la même période de 2017. De plus, le secteur industriel et polyvalent affichait une hausse du loyer net moyen des baux renouvelés de 5,5 % pour la période. Par contre, le secteur commercial a connu une baisse de 2,4 millions \$ en raison du recul de 5,5 % de son taux d'occupation physique moyen pour le trimestre, lorsque comparé à celui de 2017. Cette diminution est attribuable à la fermeture des magasins Sears.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE – QUOTE-PART COMINAR

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018	2017	2018	2017
Secteur d'activité				
Bureau	40,1 %	38,2 %	39,4 %	38,1 %
Commercial	35,9 %	38,9 %	36,6 %	39,0 %
Industriel et polyvalent	24,0 %	22,9 %	24,0 %	22,9 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽¹⁾	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.


PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017	Δ %	2018	2017	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Marchés principaux						
Montréal	58 614	59 059	(0,8)	115 718	116 262	(0,5)
Québec	27 237	25 573	6,5	52 341	50 182	4,3
Ottawa ⁽¹⁾	6 396	6 896	(7,3)	12 669	13 407	(5,5)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽²⁾	92 247	91 528	0,8	180 728	179 851	0,5

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Au deuxième trimestre de 2018, c'est la région de Québec qui a connu la meilleure performance du bénéfice d'exploitation net, principalement en raison de l'augmentation de 0,7 % de son taux d'occupation physique moyen de la période par rapport à la période correspondante l'an dernier, alors que les régions de Montréal et d'Ottawa ont connu une période plus difficile, en raison de la baisse de leur taux d'occupation physique moyen de 1,9 % et 6,4 % respectivement, par rapport à la période correspondante l'an dernier. La fermeture des magasins Sears est responsable de baisses du taux d'occupation physique moyen de 1,3 % dans la région de Montréal et de 5,2 % dans la région d'Ottawa.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE – QUOTE-PART COMINAR

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)	
	2018	2017		2018	2017
Montréal	63,5 %	64,5 %		64,0 %	64,6 %
Québec	29,6 %	28,0 %		29,0 %	27,9 %
Ottawa ⁽¹⁾	6,9 %	7,5 %		7,0 %	7,5 %
	100,0 %	100,0 %		100,0 %	100,0 %

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



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

CHARGE FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017	Δ %	2018	2017	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	18 083	22 109	(18,2)	41 312	44 966	(8,1)
Intérêts sur débetures	18 269	20 457	(10,7)	36 539	41 358	(11,7)
Intérêts sur emprunts bancaires	486	2 275	(78,6)	5 300	3 939	34,6
Amortissement des coûts de financement différés et autres	753	753	—	1 486	1 487	—
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(65)	(1 389)	(95,3)	(1 304)	(2 809)	(53,6)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 857)	(2 450)	(24,2)	(3 862)	(4 888)	(21,0)
Total de la charge financière – États financiers	35 669	41 755	(14,6)	79 471	84 053	(5,5)
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale				4,11 %	4,09 %	

(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 deuxième trimestre de 2018, comparativement à la même période de 2017, résulte principalement d'une diminution des intérêts sur débetures suite au remboursement de 250,0 millions \$ de débetures en juin 2017, et de la diminution des emprunts hypothécaires et des emprunts bancaires suite à la vente du portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux le 27 mars 2018 pour 1,14 milliard \$.

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017	Δ %	2018	2017	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Salaires et autres avantages	2 733	3 252	(16,0)	6 049	6 241	(3,1)
Rémunération relative au du plan incitatif à long terme	509	519	(1,9)	1 147	1 063	7,9
Honoraires professionnels	164	375	(56,3)	413	774	(46,6)
Frais liés aux sociétés ouvertes	168	182	(7,7)	304	369	(17,6)
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	3 529	—	100,0	3 529	—	100,0
Autres frais	477	597	(20,1)	1 393	962	44,8
	7 580	4 925	53,9	12 835	9 409	36,4

Au cours du deuxième trimestre de 2018, les frais d'administration du Fonds se sont élevés à 7,6 millions \$, comparativement à 4,9 millions \$ pour la période correspondante en 2017. Cette augmentation provient principalement des frais non récurrents de 3,5 millions \$, principalement pour des travaux effectués pour la mise en place de différentes initiatives d'amélioration de la gouvernance, y compris dans le cadre de discussions avec des porteurs de parts, et de révision d'alternatives stratégiques, qui ont été partiellement compensés par la diminution des salaires et autres avantages de 0,5 million \$. Ces frais comprennent des honoraires d'avisers financiers, d'avocats, d'un agent de sollicitation de procuration, d'une firme de recrutement, d'une firme d'experts comptables et d'une firme de relations publiques.

FRAIS DE TRANSACTION

Dans le cadre de la vente au montant de 1,14 milliard \$ de son portefeuille de 95 immeubles situés hors de ses marchés principaux le 27 mars 2018, Cominar a encouru des frais de transaction de 20,0 millions \$. Le tableau suivant résume ces frais :

	Pour le trimestre terminé le 30 juin 2018	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018
	\$	\$
Honoraires de courtage	—	5 700
Honoraires professionnels	—	2 374
Baux principaux assumés	—	4 201
Pénalités sur remboursement de dettes	—	945
Ajustements de clôture	1 427	6 161
Autres	—	600
Total	1 427	19 981

BÉNÉFICE NET

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017	Δ %	2018	2017	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice net	46 445	65 837	(29,5)	76 422	125 550	(39,1)
Bénéfice net par part (de base)	0,26	0,36	(27,8)	0,42	0,69	(39,1)
Bénéfice net par part (dilué)	0,25	0,36	(30,6)	0,42	0,68	(38,2)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	182 053 311	183 834 033		182 253 419	183 249 474	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 197 342	183 947 272		182 427 900	183 390 297	

Le bénéfice net du deuxième trimestre de 2018 s'est élevé à 46,4 millions \$, comparativement à un bénéfice net de 65,8 millions \$ pour la période comparable de 2017. Tel qu'expliqué précédemment, cette diminution résulte principalement de la baisse du bénéfice d'exploitation net de 19,7 millions \$, de la diminution de la charge financière de 6,1 millions \$, d'une augmentation des frais de transaction de 1,4 million \$ (toutes ces variations découlent directement de la vente d'un portefeuille de 95 immeubles situés hors de nos marchés principaux le 27 mars 2018) et d'une augmentation de 2,7 millions \$ des frais d'administration du fonds.

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 monétaire et qui n'a aucun impact sur les flux de trésorerie, ainsi que pour des frais d'administration du fonds et des frais de transaction qui sont non récurrents.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Bénéfice net	46 445	65 837	(29,5)	76 422	125 550	(39,1)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	–	(2 284)	(100,0)	4 331	(2 284)	(289,6)
Frais de transaction	1 427	–	100,0	19 981	–	100,0
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	3 529	–	100,0	3 529	–	100,0
Bénéfice net rajusté ⁽¹⁾	51 401	63 553	(19,1)	104 263	123 266	(15,4)
Bénéfice net rajusté par part (dilué) ⁽¹⁾	0,28	0,35	(20,0)	0,57	0,67	(14,9)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 197 342	183 947 272		182 427 900	183 390 297	

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice net rajusté du deuxième trimestre de 2018 a diminué de 12,2 millions \$ par rapport au trimestre correspondant de 2017, principalement en raison du portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux vendu le 27 mars 2018.

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 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 net 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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017	Δ %	2018	2017	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice net	46 445	65 837	(29,5)	76 422	125 550	(39,1)
Impôts sur dispositions d'immeubles	140	—	100,0	6 391	—	100,0
Impôts différés	—	243	(100,0)	(6 539)	462	(1 515,4)
Salaires de location – mise en place des baux	897	908	(1,2)	1 906	1 782	7,0
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	—	(2 284)	(100,0)	4 331	(2 284)	(289,6)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	154	198	(22,2)	308	400	(23,0)
Frais de transaction	1 427	—	100,0	19 981	—	100,0
Fonds provenant de l'exploitation⁽¹⁾⁽³⁾	49 063	64 902	(24,4)	102 800	125 910	(18,4)
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	3 529	—	100,0	3 529	—	100,0
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽¹⁾⁽³⁾	52 592	64 902	(19,0)	106 329	125 910	(15,6)
Provision pour frais relatifs à la location	(7 153)	(6 336)	12,9	(14 306)	(12 587)	13,7
Comptabilisation linéaire des baux ⁽¹⁾	(234)	(648)	(63,9)	(857)	(1 375)	(37,7)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(4 100)	(1 606)	155,3	(7 782)	(3 163)	146,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾⁽³⁾	41 105	56 312	(27,0)	83 384	108 785	(23,3)
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾⁽³⁾	0,29	0,35	(17,1)	0,58	0,69	(15,9)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾⁽³⁾	0,23	0,31	(25,8)	0,46	0,59	(22,0)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁽²⁾	182 197 342	183 947 272		182 427 900	183 390 297	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽²⁾	78,3 %	118,5 %		93,5 %	124,6 %	

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Mesure financière non définie par les IFRS.

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, principalement 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 de la période de six mois terminée le 30 juin 2018, les coûts réels encourus par Cominar ont été de 36,9 millions \$ en améliorations locatives et 4,6 millions \$ en coûts directs initiaux qui sont amortis sur la durée des baux connexes, alors que la provision pour frais relatifs à la location s'est élevée à 14,3 millions \$.

Les dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de 7,8 millions \$ correspondent à l'estimation effectuée par la direction de la partie non génératrice de revenus locatifs des dépenses en immobilisations engagées principalement pour des dépenses majeures d'entretien et de réparation, par exemple, certains travaux de toiture, de réfection de dalles de stationnement ou de décontamination, ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants qui sont déjà inclus dans la détermination du bénéfice d'exploitation net.

Les dépenses en capital engagées pour nos immeubles productifs de revenu 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). Par conséquent, Cominar ne prévoit pas financer ces investissements au moyen de ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et les exclut de son calcul des liquidités distribuables aux porteurs de parts. 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 l'augmentation du bénéfice d'exploitation net.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du deuxième trimestre de 2018 ont diminué de 12,3 millions \$ comparativement à ceux de la période correspondante de 2017, principalement en raison de la baisse du bénéfice net rajusté de 12,2 millions \$ expliquée précédemment.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents du deuxième trimestre de 2018 ont diminué de 15,2 millions \$ comparativement à ceux de la période correspondante de 2017, principalement en raison de la baisse du bénéfice net rajusté de 12,2 millions \$ expliquée précédemment, ainsi qu'en raison de l'augmentation de la provision pour frais relatifs à la location de 0,8 million \$ et de l'augmentation de la dépense en capital pour le maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de 2,5 millions \$.

FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Au cours du premier trimestre de 2017, REALpac a publié un livre blanc portant sur la détermination des 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 intermédiaires consolidés résumés 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 pour 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 récurrents :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018	2017	2018	2017
	\$	\$	\$	\$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	1 437	11 546	20 772	47 299
Ajustements – participations dans des coentreprises ⁽¹⁾	1 443	973	2 559	1 515
Provision pour frais relatifs à la location	(7 153)	(6 336)	(14 306)	(12 587)
Salaires de location – mise en place des baux	897	908	1 906	1 782
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement ajusté ⁽²⁾	40 910	52 957	51 400	73 087
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(4 100)	(1 606)	(7 782)	(3 163)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	(753)	(754)	(1 486)	(1 487)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	65	1 389	1 304	2 809
Frais de transaction	1 427	–	19 981	–
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement - Coentreprises	154	198	308	400
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés⁽¹⁾⁽⁴⁾	34 327	59 275	74 656	109 655
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	3 529	–	3 529	–
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾⁽⁴⁾	37 856	59 275	78 185	109 655
Information par part :				
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,21	0,32	0,43	0,60
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁽³⁾	182 197 342	183 947 272	182 427 900	183 390 297
Ratio de distribution ⁽³⁾	85,7 %	114,8 %	100,0%	122,5 %

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

(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) Pleinement dilué

(4) Mesure financière non définie par les IFRS.

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 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 et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Distributions en espèces	32 749	51 361	(36,2)	78 232	101 899	(23,2)
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions ⁽¹⁾	–	16 718	(100,0)	–	33 826	(100,0)
Distributions aux porteurs de parts	32 749	68 079	(51,9)	78 232	135 725	(42,4)
Pourcentage des distributions réinvesties	–	24,6 %		–	24,9 %	
Distributions par part	0,1800	0,3675		0,4300	0,7350	

(1) Ce montant tient compte des parts à être émises en vertu du régime lors du versement des distributions.

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 32,7 millions \$ au cours du deuxième trimestre de 2018, en baisse de 36,2 % par rapport à celles de la période correspondante de 2017 en raison d'une diminution de la distribution mensuelle par part annoncée le 3 août 2017, faisant passer cette dernière de 0,1225 \$ par part à 0,095 \$ par part, ainsi que celle du 7 mars 2018, amenant celle-ci à 0,06 \$ par part, à compter de la distribution du mois de mars 2018 payée en avril 2018. Ces diminutions de distributions ont permis à Cominar de réduire son ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents de 118,5 % pour le trimestre terminé le 30 juin 2017 à 78,3 % pour le trimestre terminé le 30 juin 2018.

Le régime de réinvestissement des distributions est suspendu depuis le 3 août 2017.

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

Périodes terminées les 30 juin	2018 (3 mois)	2018 (6 mois)	2017 (6 mois)	2016 (6 mois)
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net	47 383	77 360	125 550	137 868
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	1 437	20 772	47 299	61 846
Distributions aux porteurs de parts	32 749	78 232	135 725	123 787
Déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	(31 312)	(57 460)	(88 426)	(61 941)

Pour les périodes de trois et six mois terminées le 30 juin 2018, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont représenté des déficits de 31,3 millions \$ et 57,5 millions \$ respectivement par rapport aux distributions aux porteurs de parts, principalement en raison du caractère saisonnier de certains déboursés, dont notamment les taxes foncières, dont la portion payée d'avance au 30 juin 2018 s'élève à 59,9 millions \$, et qui sont récupérables tout au long de l'exercice. Ce déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions a été financé à même les surplus de trésorerie disponibles. Le 7 mars 2018, Cominar a annoncé une réduction de sa distribution mensuelle par part de 0,095 \$ à 0,06 \$, ce qui représente une diminution annualisée de 76,7 millions \$. Conséquemment, Cominar prévoit que ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour l'exercice 2018 seront supérieurs aux distributions aux porteurs de parts.

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Cominar a généré 1,4 million \$ de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, soit un cumulatif de 20,8 millions \$ pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018. Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions, en utilisant les fonds générés par ses opérations, le refinancement d'emprunts hypothécaires, l'émission de débentures ou de parts et les sommes disponibles sur la facilité de crédit qui s'élevaient à 670 millions \$ au 30 juin 2018.

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 de ses actifs.

Au 30 juin 2018, Cominar avait un niveau d'endettement de 52,0 %, 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 51,0 % du total de la dette, les débentures non garanties de premier rang représentaient environ 48,2 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 0,8 %. Au 30 juin 2018, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 4,00 %, et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 5,3 années. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 4,23 %.

SOMMAIRE DES DETTES

	Au 30 juin 2018			Au 31 décembre 2017		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	1 822 856	4,00 %	5,3 ans	2 150 126	4,22 %	4,8 ans
Débentures	1 722 081	4,23 %	2,7 ans	1 721 577	4,23 %	3,2 ans
Emprunts bancaires	30 027	3,60 %	1,2 an	620 366	3,30 %	1,7 an
Total de la dette	3 574 964	4,11 %	4,0 ans	4 492 069	4,10 %	3,7 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 457)	1,70 %		(6 928)	1,70 %	
Solde net de la dette	3 571 507			4 485 141		

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 30 juin 2018, le solde des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 1 822,9 millions \$, comparativement à 2 150,1 millions \$ au 31 décembre 2017, soit une baisse de 327,2 millions \$. Cette baisse s'explique par des emprunts hypothécaires contractés de 347,5 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 3,95 %, des remboursements de 539,9 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 4,79 %, par des remboursements mensuels de capital totalisant 26,5 millions \$ au 30 juin 2018, ainsi que par la prise en charge d'emprunts hypothécaires totalisant 106,0 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 3,72 %. Le taux contractuel moyen pondéré était de 4,00 % au 30 juin 2018, en baisse de 22 points de base par rapport à 4,22 % au 31 décembre 2017. Au 30 juin 2018, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,10 %, comparativement à 3,95 % au 31 décembre 2017.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances contractuelles de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 30 juin 2018, le terme résiduel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 5,3 ans, comparativement à 4,8 ans au 31 décembre 2017.

Le tableau suivant montre les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires pour les exercices indiqués :

ÉCHÉANCES CONTRACTUELLES DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$	Taux contractuel moyen pondéré
2018 (période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre)	24 413	54 692	79 105	3,52 %
2019	48 387	4 141	52 528	6,18 %
2020	50 129	80 974	131 103	4,34 %
2021	44 365	326 177	370 542	4,25 %
2022	37 173	184 248	221 421	3,35 %
2023	33 311	292 428	325 739	4,53 %
2024	24 842	181 733	206 575	4,08 %
2025	17 864	23 234	41 098	3,58 %
2026	6 897	288 527	295 424	3,52 %
2027	5 048	50 900	55 948	3,85 %
2028 et suivants	7 071	42 457	49 528	4,40 %
Total	299 500	1 529 511	1 829 011	4,00 %

DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures non garanties de premier rang de Cominar :

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 juin 2018 \$
Série 2	décembre 2012 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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 %			
Total						1 725 000

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

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

Au 30 juin 2018, le terme résiduel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 2,7 ans.

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 juin 2018, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700,0 millions \$ venant à échéance en août 2019. 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 aux 30 juin 2018 et 31 décembre 2017. Au 30 juin 2018, les emprunts bancaires totalisaient 30,0 millions \$ et les liquidités disponibles sur la facilité de crédit représentaient 670,0 millions \$.

RATIO D'ENDETTEMENT

Le tableau suivant présente l'évolution du ratio d'endettement :

	30 juin 2018	31 décembre 2017
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 457)	(6 928)
Emprunts hypothécaires	1 822 856	2 150 126
Débetures	1 722 081	1 721 577
Emprunts bancaires	30 027	620 366
Total de la dette nette	3 571 507	4 485 141
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	6 869 650	7 818 065
Ratio d'endettement⁽¹⁾⁽²⁾	52,0 %	57,4 %

(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.

Au 30 juin 2018, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 52,0 %, en diminution de 5,4 % par rapport au 31 décembre 2017. Cette diminution s'explique principalement par l'utilisation du produit de la vente de 95 immeubles situés hors marchés principaux le 27 mars 2018 pour 1,140 milliard \$ qui a été partiellement utilisé pour réduire les emprunts hypothécaires de 321,6 millions \$, alors que 106,0 millions ont été assumés par l'acquéreur, et pour rembourser des emprunts bancaires de 549,7 millions \$.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Le tableau suivant présente le ratio de couverture des intérêts :

	Au 30 juin 2018	Au 31 décembre 2017
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	411 032	436 037
Frais d'administration du Fonds (12 derniers mois)	(28 465)	(25 977)
	382 567	410 060
Charge financière (12 derniers mois)	164 170	168 752
Ratio de couverture des intérêts⁽¹⁾⁽²⁾	2,33 : 1	2,43 : 1

(1) Le ratio de couverture des intérêts est égal au bénéfice d'exploitation net moins les frais d'administration du Fonds, divisé par la charge financière.

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

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette totale à même ses résultats d'exploitation. Au 30 juin 2018, le ratio de couverture annualisé des intérêts se situait à 2,33 : 1, témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard, comparativement à 2,43 : 1 au 31 décembre 2017. Il est anticipé que la baisse du ratio de couverture des intérêts annualisé se poursuivra sur les trois prochains trimestres et est attribuable à la vente de 95 immeubles situés hors de nos marchés principaux.

ACTIFS NON GREVÉS ET DETTES NON GARANTIES

Le tableau suivant présente des informations sur les immeubles productifs de revenu non grevés ainsi que sur les dettes non garanties de Cominar :

	Au 30 juin 2018		Au 31 décembre 2017	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles \$	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles \$
Immeubles productifs de revenu non grevés	287	2 808 278	334	3 347 839
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ⁽¹⁾⁽²⁾		1,61 : 1		1,43 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette nette ⁽²⁾⁽³⁾		49,0 %		52,1 %

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

(2) Ces ratios ne sont pas définis par les IFRS et peuvent différer de ceux présentés par d'autres entités.

(3) Dettes non garanties divisées par la dette nette.

Au 30 juin 2018, Cominar détenait des immeubles productifs de revenu non grevés dont la juste valeur s'élevait à environ 2,8 milliards \$. Le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie se situait alors à 1,61 : 1, bien au-delà du ratio de 1,30 : 1 contenu dans la clause restrictive sur les débetures 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 baux emphytéotiques pour des terrains destinés à des immeubles productifs de revenu.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le tableau suivant présente des informations sur le portefeuille immobilier, incluant la quote-part de Cominar :

	30 juin 2018	31 décembre 2017	
	\$	\$	Δ%
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	6 525 163	6 402 858	1,9
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	159 220	145 253	9,6
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 500	1 143 500	(99,7)
Nombre d'immeubles productifs de revenu	430	525	
Superficie locative (pi ²)	38 353 000	44 370 000	

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	30 juin 2018		31 décembre 2017	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Bureau	97	11 800 000	136	14 830 000
Commercial	136	10 714 000	154	12 075 000
Industriel et polyvalent	197	15 839 000	235	17 465 000
Total	430	38 353 000	525	44 370 000

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

	30 juin 2018		31 décembre 2017	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Montréal	282	25 420 000	282	25 420 000
Québec	127	10 397 000	127	10 253 000
Ottawa ⁽¹⁾	20	2 476 000	20	2 476 000
Total marchés principaux	429	38 293 000	429	38 149 000
Toronto	–	–	24	2 466 000
Provinces atlantiques	1	60 000	58	2 647 000
Ouest canadien	–	–	14	1 108 000
Total marché global	430	38 353 000	525	44 370 000

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

ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS

Au fil des ans, Cominar a réalisé une partie importante de sa croissance grâce à des acquisitions d'entreprises et d'immeubles de qualité répondant à des critères sélectifs rigoureux, tout en maintenant une répartition adéquate entre trois secteurs d'activité, soit les immeubles de bureaux, les immeubles commerciaux et les propriétés de type industriel et polyvalent, et une diversification géographique de son portefeuille immobilier.

INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Dans le cours normal de ses activités, Cominar poursuit le développement de 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. Par exemple, Cominar rénove actuellement la foire alimentaire du Centre Rockland et s'inspirera des dernières tendances en matière de design et de restaurant. Au moyen de cette initiative, Cominar a l'intention de redéfinir l'expérience culinaire au Centre Rockland. Les travaux de rénovation seront réalisés au cours de 2018.

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Cominar a engagé des dépenses en immobilisations de 31,9 millions \$ [43,8 millions \$ en 2017], plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 9,3 millions \$ en revitalisations et redéveloppements, 0,2 million \$ en agrandissement de propriétés, 20,0 millions \$ en travaux structurels et 1,3 million \$ en rénovation de façades. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 4,1 millions \$ [1,6 million \$ en 2017] pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses d'entretien et de réparation, ainsi que des remplacements d'équipement immobilier, qui procureront à Cominar des avantages au cours des exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Enfin, Cominar a investi dans des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location, 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. Il dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles acquis, agrandis ou modernisés, ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement transférés. À cet égard, au cours du deuxième trimestre de 2018, Cominar a investi 21,2 millions \$ en améliorations locatives et 2,8 millions en frais relatifs à la location [11,2 millions \$ en améliorations locatives et 3,9 millions \$ en frais relatifs à la location en 2017].

Les dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs déduites dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés représente la dépense réelle pour la période. Le tableau suivant présente le détail des dépenses en capital présentées aux états financiers :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018	2017		2018	2017	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Revitalisation et redéveloppement	9 291	4 764	95,0	15 926	9 894	61,0
Agrandissement de propriétés	240	4 287	(94,4)	1 144	5 058	(77,4)
Travaux structurels	19 978	28 862	(30,8)	42 925	43 631	(1,6)
Rénovation de façades	1 292	2 060	(37,3)	3 028	4 479	(32,4)
Autres	1 064	3 685	(71,1)	4 959	6 498	(23,7)
	31 865	43 658	(27,0)	67 982	69 560	(2,3)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	4 085	1 595	156,1	7 767	3 152	146,4
Améliorations locatives	21 214	11 211	89,2	36 867	21 572	70,9
Frais relatifs à la location	2 762	3 937	(29,8)	4 637	5 252	(11,7)
	28 061	16 743	67,6	49 271	29 976	64,4
Total	59 926	60 401	(0,8)	117 253	99 536	17,8
Coûts en capital – états financiers	57 164	56 464	1,2	112 616	94 284	19,4
Variation des coûts directs initiaux – états financiers	2 762	3 937	(29,8)	4 637	5 252	(11,7)

DISPOSITION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Conformément à sa stratégie de vente d'actifs pour se concentrer sur ses marchés principaux, Cominar a complété, le 27 mars 2018, la vente à Slate pour 1,14 milliard \$ de 95 immeubles situés hors de ses marchés principaux, dont 24 étaient situés dans la région de Toronto, 57 dans les Provinces atlantiques et 14 dans l'Ouest canadien. Le portefeuille d'immeubles situés hors marchés principaux de Cominar représentait une superficie de 6,2 millions de pieds carrés.

SOMMAIRE DES IMMEUBLES VENDUS

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles pi ²	Juste valeur \$
Bureau	35	2 815 000	597 052
Commercial	23	1 630 000	381 707
Industriel et polyvalent	37	1 716 000	161 241
Total	95	6 161 000	1 140 000

Le tableau suivant présente les informations détaillées sur les immeubles vendus dans le cadre de cette transaction :

Adresse	Superficie pi ²	Secteur d'activité	Région
129 Queensway East, Simcoe, Ontario	74 000	Commercial	Grand Toronto
414 Old Highway #2, Trenton, Ontario	4 000	Commercial	Grand Toronto
1571 Sandhurst Circle, Toronto, Ontario	283 000	Commercial	Grand Toronto
1201 California Avenue, Brockville, Ontario	94 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
5500 North Service Road, Burlington, Ontario	222 000	Bureau	Grand Toronto
95 Moatfield Drive, Toronto, Ontario	156 000	Bureau	Grand Toronto
105 Moatfield Drive, Toronto, Ontario	249 000	Bureau	Grand Toronto
225 Duncan Mill Road, Toronto, Ontario	152 000	Bureau	Grand Toronto
6300 Northwest Drive, Mississauga, Ontario	26 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
6280 Northwest Drive, Mississauga, Ontario	21 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
3415 American Drive, Mississauga, Ontario	31 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
3405 American Drive, Mississauga, Ontario	20 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
3403 American Drive, Mississauga, Ontario	19 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
3397 American Drive, Mississauga, Ontario	46 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
3395 American Drive, Mississauga, Ontario	16 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
3355 American Drive, Mississauga, Ontario	113 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
6295 Northam Drive, Mississauga, Ontario	42 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
6325 Northam Drive, Mississauga, Ontario	77 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
6305 Northam Drive, Mississauga, Ontario	34 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
6285 Northam Drive, Mississauga, Ontario	54 000	Bureau	Grand Toronto
6275 Northam Drive, Mississauga, Ontario	50 000	Industriel et polyvalent	Grand Toronto
55 University Avenue, Toronto, Ontario	264 000	Bureau	Grand Toronto
1250 South Service Road, Mississauga, Ontario	416 000	Commercial	Grand Toronto
1490 Dixie Road, Mississauga, Ontario	3 000	Commercial	Grand Toronto
1113 Regent Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	11 000	Bureau	Provinces atlantiques
1115 Regent Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	16 000	Bureau	Provinces atlantiques
291 Industrial Drive, Saint John, Nouveau Brunswick	33 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
570 Queen Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	70 000	Bureau	Provinces atlantiques
385 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	32 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
360 Pleasant Street, Miramichi, Nouveau Brunswick	25 000	Commercial	Provinces atlantiques
50-110 Crown Street, Saint-John, Nouveau Brunswick	33 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
371 Queen Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	32 000	Bureau	Provinces atlantiques
565 Priestman Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	35 000	Bureau	Provinces atlantiques
1133 Regent Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	86 000	Bureau	Provinces atlantiques
65 Regent Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	41 000	Bureau	Provinces atlantiques
1080 Champlain Street, Dieppe, Nouveau Brunswick	37 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques

Adresse	Superficie pi ²	Secteur d'activité	Région
1149 Smythe Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	13 000	Bureau	Provinces atlantiques
115 Whiting Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	17 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
140 MacNaughton Avenue, Moncton, Nouveau Brunswick	38 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
125 Whiting Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	44 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
140 Alison Boulevard, Fredericton, Nouveau Brunswick	47 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
420 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	19 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
900 Hanwell Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	66 000	Commercial	Provinces atlantiques
440 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	45 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
50 MacNaughton Avenue, Moncton, Nouveau Brunswick	20 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
245 Hilton Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	18 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
146-154 Main Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	18 000	Commercial	Provinces atlantiques
727 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	14 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
749 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	16 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
520 Edinburgh Drive, Moncton, Nouveau Brunswick	38 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
81 Albert Street, Moncton, Nouveau Brunswick	65 000	Bureau	Provinces atlantiques
84 Chain Lake Drive, Halifax, Nouvelle Écosse	76 000	Bureau	Provinces atlantiques
330 Elmwood Drive, Moncton, Nouveau Brunswick	13 000	Bureau	Provinces atlantiques
409 Elmwood Drive, Moncton, Nouveau Brunswick	26 000	Commercial	Provinces atlantiques
86 Chain Lake Drive, Halifax, Nouvelle Écosse	2 000	Commercial	Provinces atlantiques
612 Windmill Road, Dartmouth, Nouvelle Écosse	39 000	Commercial	Provinces atlantiques
699 Champlain Street, Dieppe, Nouveau Brunswick	10 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
1 Agar Place, Saint John, Nouveau Brunswick	41 000	Bureau	Provinces atlantiques
120-140 Commerce Street, Moncton, Nouveau Brunswick	66 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
85 et 123 Halifax Street, Moncton, Nouveau Brunswick	79 000	Bureau	Provinces atlantiques
114 Price Street, Moncton, Nouveau Brunswick	183 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
33 Henri Dunant Street, Moncton, Nouveau Brunswick	118 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
1300 St-Peter Avenue, Bathurst, Nouveau Brunswick	213 000	Commercial	Provinces atlantiques
11 Wright Street, Sackville, Nouveau Brunswick	20 000	Commercial	Provinces atlantiques
1313 Barrington Street, Halifax, Nouvelle Écosse	29 000	Bureau	Provinces atlantiques
11 Akerley Boulevard, Dartmouth, Nouvelle Écosse	127 000	Bureau	Provinces atlantiques
1741 Brunswick Street, Halifax, Nouvelle Écosse	102 000	Bureau	Provinces atlantiques
118 Wyse Road, Dartmouth, Nouvelle Écosse	90 000	Commercial	Provinces atlantiques
950 Bedford Highway, Halifax, Nouvelle Écosse	24 000	Commercial	Provinces atlantiques
619 Sackville Drive, Sackville, Nouvelle-Ecosse	10 000	Commercial	Provinces atlantiques
32 Akerley Boulevard, Dartmouth, Nouvelle Écosse	14 000	Bureau	Provinces atlantiques
24 Carr Crescent, Gander, Terre-Neuve	60 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
24 Stavanger Drive, St. John's, Terre-Neuve	127 000	Commercial	Provinces atlantiques
190 Alison Boulevard, Fredericton, Nouveau Brunswick	29 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
229 J.D. Gauthier Blvd., Shippagan, Nouveau Brunswick	68 000	Commercial	Provinces atlantiques
231 J.D. Gauthier Blvd, Shippagan, Nouveau Brunswick	3 000	Commercial	Provinces atlantiques
71 Cow Bay Road, Halifax, Nouvelle Écosse	5 000	Commercial	Provinces atlantiques
69 Cow Bay Road, Halifax, Nouvelle Écosse	5 000	Commercial	Provinces atlantiques
81 Cow Bay Road, Halifax, Nouvelle Écosse	5 000	Commercial	Provinces atlantiques
667 Barnes Drive, Halifax, Nouvelle Écosse	29 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
432 Queen Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	45 000	Bureau	Provinces atlantiques
720 28 th Street N.E., Calgary, Alberta	37 000	Bureau	Ouest canadien
640-820 28 th Street N.E., Calgary, Alberta	138 000	Industriel et polyvalent	Ouest canadien
221 62 nd Avenue S.E., Calgary, Alberta	8 000	Bureau	Ouest canadien
253 62 nd Avenue S.E., Calgary, Alberta	8 000	Bureau	Ouest canadien
6223 2 nd Street S.E., Calgary, Alberta	30 000	Bureau	Ouest canadien
6227 2 nd Street S.E., Calgary, Alberta	14 000	Bureau	Ouest canadien
4124 9 th Street S.E., Calgary, Alberta	47 000	Bureau	Ouest canadien
600 Manning Crossing, Edmonton, Alberta	12 000	Commercial	Ouest canadien
4411 6 th Street S.E., Calgary, Alberta	41 000	Bureau	Ouest canadien
700 2 nd Street S.W., (Bldg 1110b) Calgary, Alberta	609 000	Bureau	Ouest canadien
4000 4 th Street S.E. (Bldg 200), Calgary, Alberta	39 000	Bureau	Ouest canadien

Adresse	Superficie pi ²	Secteur d'activité	Région
4000 4 th Street S.E. (Bldg 300), Calgary, Alberta	69 000	Bureau	Ouest canadien
3600 4 th Street S.E. (Bldg 100), Calgary, Alberta	13 000	Bureau	Ouest canadien
560 Camiel Sys Street, Winnipeg, Manitoba	43 000	Industriel et polyvalent	Ouest canadien
6 161 000			

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Société en commandite Bouvier-Bertrand (Québec)

Cominar et Groupe Dallaire inc., 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. 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, un bâtiment de 65 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré en décembre 2015. Le deuxième immeuble commercial, un bâtiment de 25 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré en mai 2016. Le troisième immeuble commercial, un bâtiment de 9 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été complété et livré à la fin de l'année 2016. Le quatrième immeuble commercial, dont la construction s'est terminée au cours du premier trimestre de 2018 est loué à 91 %. Sa superficie totale est de 34 500 pieds carrés et son coût de construction est de 4,9 millions \$. Le cinquième immeuble commercial à construire aura une superficie totale d'environ 58 000 pieds carrés et un coût de construction estimé à 7,3 millions \$. Le taux de capitalisation moyen pondéré prévu pour l'ensemble de ces immeubles est estimé à 7,1 %.

Adresse	Secteur d'activité	Superficie pi ²	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	91 %
À venir	Commercial/bureau	58 000	S.O.
271 500			

Société en commandite Chaudière-Duplessis (site IKEA)

Au cours du 1^{er} trimestre de 2017, Cominar a débuté les travaux visant l'implantation d'un nouveau pôle commercial situé au croisement des Autoroutes 40 et 540, deux des principales artères de la région de Québec, lequel sera développé autour de la bannière suédoise IKEA, qui en a fait l'annonce à l'automne 2016 et qui occupera à elle seule un peu plus de 1 million de pieds carrés en incluant les aires de stationnement. Cela en fera une attraction majeure du futur secteur. L'ouverture officielle du magasin IKEA est prévue en août 2018.

Le projet commercial de Cominar comprendra 14 bâtiments de différentes dimensions afin d'y accueillir un peu plus de 25 clients, qui occuperont à terme des espaces locatifs estimés à un peu plus de 500 000 pieds carrés, dont les premières phases seront livrées à la fin du deuxième trimestre de 2019. Décathlon, entreprise spécialisée dans la vente d'articles de sport, est le premier client à annoncer son arrivée au sein du complexe commercial, et son ouverture (57 000 pieds carrés) est prévue en automne 2019. Les investissements dans la portion commerciale de ce projet sont évalués à 117,3 millions \$, dont 49,0 millions \$ investis au 30 juin 2018.

Société en commandite Marais (Québec)

Cominar, avec une participation de 75 %, et Groupe Dallaire inc., avec une participation de 25 %, sont en coentreprise pour les fins de développement de terrains commerciaux, d'une superficie de 1 542 000 pieds carrés, situés à Québec, au croisement des autoroutes Robert-Bourassa et Félix-Leclerc, deux artères majeures et facilement accessibles, leur conférant une excellente visibilité. Le développement de ce site dépendra des conditions de marché et de l'obtention d'une modification de zonage, au besoin.

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation commis moyen de nos immeubles se situait à 93,1 %, comparativement à 92,6 % au 31 décembre 2017. Le tableau suivant présente les taux d'occupation par secteur d'activité :

HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

	Commis		Physique		
	30 juin 2018	30 juin 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Secteur d'activité					
Bureau	90,5 %	85,5 %	84,4 %	85,4 %	87,0 %
Commercial	93,0 %	83,2 %	87,3 %	88,4 %	87,7 %
Industriel et polyvalent	95,0 %	89,5 %	91,4 %	89,5 %	90,2 %
Total du portefeuille	93,1 %	86,5 %	87,9 %	87,9 %	88,5 %
Taux d'occupation commis pour les périodes		93,1 %	92,6 %	92,4 %	91,9 %

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2018, le taux d'occupation physique du secteur commercial est passé de 87,3 % au 31 décembre 2017 à 83,2 % au 30 juin 2018. Cette diminution est majoritairement attribuable à la fermeture au cours du premier trimestre de deux magasins Sears.

Le tableau suivant présente les taux d'occupation au 30 juin 2018 par secteur d'activité :

	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis
Secteur d'activité								
Bureau	83,7 %	87,8 %	92,9 %	96,9 %	82,1 %	91,1 %	85,5 %	90,5 %
Commercial	84,1 %	93,5 %	84,5 %	93,0 %	54,8 %	82,7 %	83,2 %	93,0 %
Industriel et polyvalent	89,2 %	95,1 %	90,8 %	94,9 %	S.O.	S.O.	89,5 %	95,0 %
Total du portefeuille	86,4 %	92,7 %	88,8 %	94,7 %	77,9 %	90,2 %	86,5 %	93,1 %

Le taux d'occupation commis fait référence à la superficie locative occupée par les clients à laquelle on ajoute la superficie locative des baux signés mais qui n'ont pas encore débuté (divisée par la superficie du portefeuille immobilier excluant les superficies actuellement en redéveloppement).

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

L'écart entre le taux d'occupation physique et le taux d'occupation commis pour le portefeuille au 30 juin 2018 était de 6,6 %. Pour le secteur commercial, cet écart était de 9,8 % et était composé de nombreux baux signés d'une superficie totale d'environ 351 000 pieds carrés, dont environ 80 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018. Cet écart comprend également 756 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement composés principalement de locaux qui étaient occupés par Sears. Pour le secteur bureau de la région d'Ottawa, cet écart était de 9,0 % et représente des baux signés dont environ 45 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018. Quant au secteur industriel et polyvalent, l'écart était de 5,5 %, représentant 861 000 pieds carrés de baux signés, dont environ 92 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018.

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

Pour le trimestre terminé
le 30 juin 2018
pi²

Baux signés qui débiteront au cours des prochains trimestres

Solde au début de la période	1 532 000
Baux ayant débuté au cours du trimestre	(687 000)
Nouveaux baux signés	905 000
Solde à la fin de la période	1 750 000

Cette superficie de 1,8 million de pieds carrés provient de baux signés qui débiteront au cours des six prochains trimestres et qui, à terme, contribueront environ 25,4 millions \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée. De ce montant, 10,7 millions \$ proviendront du secteur bureau, 7,9 millions \$ du secteur commercial et 6,8 millions \$ du secteur industriel et polyvalent.

ACTIVITÉS DE LOCATION

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2018				
Nombre de clients	247	508	239	994
Superficie locative (pieds carrés)	2 109 000	1 958 000	2 936 000	7 003 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	18,53	16,33	6,75	12,98
Baux renouvelés				
Nombre de clients	106	211	115	432
Superficie locative (pieds carrés)	1 330 000	1 216 000	1 445 000	3 991 000
Loyer minimum moyen des baux renouvelés (\$/pied carré)	17,95	14,39	7,89	13,22
Taux de rétention	63,1 %	62,1 %	49,2 %	57,0 %
Nouveaux baux				
Nombre de clients	84	79	75	238
Superficie locative (pieds carrés)	561 000	504 000	1 294 000	2 359 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	13,48	15,84	5,80	9,77

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2018, 57,0 % [49,8 % en 2017] des superficies locatives venant à échéance en 2018 a été renouvelé. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 2,4 millions de pieds carrés. Globalement, au 30 juin 2018, 90,7 % [78,2 % en 2017] de la superficie totale venant à échéance au cours de l'année a été renouvelé ou a fait l'objet de nouveaux baux.

CROISSANCE DU LOYER NET MOYEN DES BAUX RENOUELÉS

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018 Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017

Secteur d'activité	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017
Bureau	(1,5) %	(0,2) %
Commercial	(1,2) %	(0,7) %
Industriel et polyvalent	5,5 %	4,7 %
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	0,4 %	0,6 %

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

Pour le secteur bureau, les régions de Québec et Montréal ont enregistré des hausses respectives de 8,5 % et 0,1 % de leur loyer net moyen des baux renouvelés, alors que la région d'Ottawa a connu une baisse de 5,6 % de son loyer net moyen des baux renouvelés, en raison de renouvellements de plus de 636 000 pieds carrés avec le gouvernement fédéral à des taux inférieurs aux baux en vigueur, dans le but de maintenir le taux d'occupation.

Pour le secteur industriel et polyvalent, les régions de Québec et Montréal ont enregistré des hausses respectives de 11,9 % et 3,0 % de leur loyer net moyen des baux renouvelés.

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	21 077	18 500	—	10 103	4 541
Galeries de Hull, Gatineau	128 040	—	39 513	25 635	47 086	15 806
Mail Champlain, Brossard	153 600	—	—	42 504	95 082	16 014
Galeries Rive Nord, Repentigny	125 471	—	57 059	27 000	29 762	11 650
Centre Les Rivières, Trois-Rivières ⁽¹⁾	144 398 ⁽¹⁾	—	24 434	40 691	63 000	16 273
Boulevard Pierre-Bertrand, Québec (secteur industriel)	23 947	23 947	—	—	—	—
Total	672 824	88 171	139 506	135 830	245 033	64 284
	100 %	13 %	21 %	20 %	36 %	10 %

(1) <<Shadow tenant>> pour lequel Cominar a acquis l'immeuble au cours du deuxième trimestre de 2018.

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

Exercices se terminant les 31 décembre	2019	2020	2021	2022	2023
Bureau					
Superficie locative (pieds carrés)	1 385 000	1 308 000	1 376 000	958 000	928 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	19,42	17,48	18,25	17,46	19,64
% du portefeuille – Bureau	11,7 %	11,1 %	11,7 %	8,1 %	7,9 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	1 447 000	1 248 000	1 044 000	947 000	940 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	18,59	21,41	20,52	19,29	14,60
% du portefeuille – Commercial	13,5 %	11,6 %	9,7 %	8,8 %	8,8 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	1 880 000	2 824 000	1 684 000	2 036 000	1 667 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	7,25	6,31	6,79	6,18	7,40
% du portefeuille – industriel et polyvalent	11,9 %	17,8 %	10,6 %	12,9 %	10,5 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	4 712 000	5 380 000	4 104 000	3 941 000	3 535 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	14,31	12,53	14,13	12,07	12,53
% du portefeuille	12,3 %	14,0 %	10,7 %	10,3 %	9,2 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 juin 2018 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne occupée par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Secteur d'activité				
Bureau	5,3	8,5	11 100	17,94
Commercial	5,2	8,1	4 700	18,97
Industriel et polyvalent	5,1	8,3	16 100	6,73
Moyenne pondérée du portefeuille total	5,2	8,3	9 000	13,33

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 900 clients occupant chacun une superficie moyenne de 9 000 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 5,7 %, 4,7 % et 3,1 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 11,9 % 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	5,7
Travaux publics Canada	4,7
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	3,1
Infra MTL inc. ⁽¹⁾	2,0
Groupe immobilier Desjardins	0,8
Boutiques Marie-Claire inc. ⁽²⁾	0,8
Dollarama	0,7
Winners	0,7
Société des alcools du Québec	0,6
Shoppers Drug Mart	0,6
Total	19,7

(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

Le 10 janvier 2018, Cominar a annoncé la modification de son offre publique de rachat de parts dans le cours normal des activités, de manière à augmenter le nombre maximum de parts pouvant être rachetées à des fins d'annulation et à le faire passer de 9 000 000 parts à 17 596 591 parts. Depuis le début de l'exercice 2018, Cominar a racheté, aux termes de l'offre publique de rachat, 2 709 500 parts pour une contrepartie au comptant totale de 39,5 millions \$, selon un cours moyen pondéré de 14,58 \$ par part.

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017
Parts émises et en circulation au début de la période	184 629 497	182 334 562
Rachat de parts dans le cours normal des activités	(2 709 500)	(730 900)
Exercice d'options	9 700	3 900
Régime de réinvestissement des distributions	—	2 887 370
Conversion de parts incessibles et de parts différées	9 842	134 565
Parts émises et en circulation à la fin de la période	181 939 539	184 629 497

Information supplémentaire	7 août 2018
Parts émises et en circulation	181 940 251
Options d'achat de parts en circulation	11 804 200
Parts incessibles, parts différées et parts de performance	484 305

OPÉRATIONS AVEC GROUPE DALLAIRE INC. ET DALCON INC.

Au cours de l'exercice financier 2017, Groupe Dallaire inc. (« Groupe Dallaire ») et Dalcon inc. (« Dalcon ») étaient des sociétés liées car Michel Dallaire et Alain Dallaire étaient membres de la direction et fiduciaires de Cominar, et ils exerçaient un contrôle indirect sur les activités des sociétés Groupe Dallaire et Dalcon (les « sociétés liées »). Le 1^{er} janvier 2018, Sylvain Cossette a été nommé président et chef de la direction de Cominar en remplacement de Michel Dallaire. Le même jour, soit le 1^{er} janvier 2018, Sylvain Cossette a été nommé fiduciaire de Cominar pour combler la vacance créée par le départ d'Alain Dallaire à titre de fiduciaire. Le 12 février 2018, Alban D'Amours a été nommé président du conseil de Cominar suite au départ de Michel Dallaire. Bien qu'Alain Dallaire ait un intérêt économique indirect passif dans Groupe Dallaire, il n'est ni un employé ni un dirigeant de Groupe Dallaire. Par conséquent, à partir du 12 février 2018, Groupe Dallaire et Dalcon ne sont plus considérées des parties liées selon les IFRS.

Cominar a entamé une transition importante vers un nouveau plan d'affaires visant à diversifier ses sources de fournisseurs en matière de services de construction et à développer des partenariats avec de nouveaux partenaires chefs de file dans le but de favoriser un meilleur développement et la valorisation de l'ensemble de ses actifs dans les grandes régions où nous œuvrons. En parallèle avec le déploiement de cette nouvelle stratégie, les relations d'affaires avec Groupe Dallaire et Dalcon en matière de services de construction prendront fin de manière ordonnée. Dans le but d'assurer une transition ordonnée, Cominar estime que la période de transition aura lieu au cours de l'année 2018 et au début de 2019.

Cominar a conclu des opérations avec Groupe Dallaire et Dalcon qui ont eu lieu dans le cours normal des affaires, dont voici le détail :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018	2017	2018	2017
	\$	\$	\$	\$
Immeubles de placement – coûts en capital	38 779	33 617	80 830	58 389
Acquisition d'une participation supplémentaire dans la coentreprise Société en commandite Chaudière-Duplessis	–	–	–	10 016
Acquisition d'une participation supplémentaire dans la coentreprise Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	–	21 190	–	21 190
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital	84	956	2 000	1 284
Encaissement d'une créance hypothécaire	–	(8 250)	–	(8 250)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 448	3 273	2 533	4 104
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement	87	76	174	151
Revenus d'intérêts	–	70	–	140

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2018, Cominar a engagé auprès de Groupe Dallaire et Dalcon des coûts en capital de l'ordre de 80,8 millions \$ pour ses immeubles de placement. De ce montant, 17,6 millions \$ ont été investis dans 6 projets majeurs, soit 7,1 millions \$ pour compléter l'infrastructure du site du futur projet commercial qui s'articulera autour du magasin IKEA, à Québec, (lequel ouvrira ses portes le 22 août 2018), 6,4 millions \$ pour le redéveloppement et l'aménagement de 3 magasins Winners à Centre Laval, Place Longueuil et Mail Montenach, à Brossard, 2,1 millions \$ pour les aménagements de Travaux publics Canada à Place Laval et 2,0 millions \$ pour les aménagements de Groupe emballage SE au 3300, autoroute Transcanadienne.

De plus, Dalcon a effectué environ 800 travaux dont la facturation a varié de 0 \$ à 50 000 \$, et environ 320 travaux dont le coût s'est élevé à plus de 50 000 \$. Ces investissements se répartissent comme suit : environ 53 % pour des travaux d'améliorations locatives, 7 % en toitures, pavage et autres travaux structurels, 22 % en rénovation de propriétés, 10 % en travaux de préparation d'un futur site commercial, 3 % pour des travaux reliés aux aires communes et aménagements intérieurs, et finalement, environ 5 % pour différents travaux d'entretien.

Les travaux d'amélioration locative, de réparation et d'entretien des propriétés effectués par Dalcon sont facturés à Cominar au coût plus une majoration de 5,0 %. Dans le cas de projets de construction, les travaux sont facturés au coût plus une majoration de 2,5 %.

Il n'existe aucune exclusivité entre Cominar et Dalcon. Cominar (ou bien ses clients) a le loisir de faire affaire avec divers sous-traitants et avec d'autres entrepreneurs généraux s'ils le désirent. Au cours des deux premiers trimestres de 2018, le montant total des investissements dans les immeubles de placement (coûts en capital) s'est élevé à 127,1 millions \$, dont 80,8 millions \$ avec Groupe Dallaire et Dalcon, ce qui représente environ 64 % des investissements. Tel que mentionné ci-haut, il est prévu que les relations d'affaires avec Groupe Dallaire et Dalcon en matière de services de construction prendront fin de manière ordonnée.

Tous les travaux d'amélioration locative, d'agrandissement, de rénovation ou de construction de bâtiment doivent faire l'objet d'une approbation préalable d'un vice-président ou d'un vice-président exécutif de Cominar. Des plans d'exécution et un budget détaillé des travaux doivent être préparés et soumis au vice-président pour approbation, et ce, pour chaque projet. Une fois l'approbation obtenue, un chargé de projet de Cominar fait le suivi et la supervision du chantier pour s'assurer du respect des délais d'exécution, de la qualité de construction et du budget. Certaines situations particulières nous obligent parfois à livrer les locaux d'un client le plus rapidement possible. Ainsi, il nous arrive de demander à Dalcon de démarrer des travaux d'aménagement sur la base d'estimés préliminaires sans plans de construction détaillés, afin de respecter les contraintes de temps de nos clients.

Cominar s'assure périodiquement que les taux horaires des professionnels et des ouvriers qui lui sont facturés par Dalcon soient toujours compétitifs par rapport au marché. Les taux horaires des architectes, ingénieurs, designers et techniciens, sont comparés avec les taux soumis dans les offres de services qui sont proposées à Cominar et aussi avec les taux facturés par diverses firmes de professionnels au service de Cominar. Les taux horaires des ouvriers de construction étant en partie réglementés, Cominar valide périodiquement les tarifs avec le marché, mais aussi avec les recommandations de l'Association de la construction du Québec (l'« ACQ »). Les coûts de construction de diverses spécialités, telles que les toitures, sont aussi validés périodiquement par rapport au marché afin de s'assurer d'obtenir les prix les plus compétitifs.

En cours de travaux, si Dalcon fait face à des imprévus de chantier et/ou si des ajouts sont demandés par Cominar, un « ordre de changement » est toujours donné par Dalcon, accompagné d'une estimation des coûts associés à ces imprévus et/ou ajouts. Ces ordres de changement sont alors approuvés par un chargé de projet de Cominar, et les coûts additionnels associés à ces imprévus et/ou ajouts sont toujours facturables au « coût plus une majoration » par Dalcon.

Dans le but de gagner en efficacité et en rapidité dans l'exécution de travaux de construction de moindre importance, à la demande de Cominar dans le passé, Dalcon a mis sur pied des équipes mobiles constituées de menuisiers, plombiers, électriciens et de peintres. Ainsi, les travaux peu complexes demandant peu ou pas de professionnels et ayant un coût estimé inférieur à 20 000 \$ sont effectués directement par ces ouvriers mobiles. Cela réduit considérablement les coûts et les délais de livraison, car le temps associé à l'exécution de plans de design, d'architecture, d'ingénierie et aux appels d'offres est ainsi éliminé. Les équipes mobiles de Dalcon ont effectué environ 550 travaux de construction en 2017, pour une valeur moyenne de 2 700 \$ chacun. Dans la transition des activités de construction de Dalcon vers Cominar, dans la région de Québec des équipes mobiles seront mises sur pieds chez Cominar pour ces travaux peu complexes dans le but de conserver notre avantage compétitif. Des équipes mobiles sont déjà en place depuis 2017 dans la région d'Ottawa.

Cominar est un propriétaire immobilier proactif en termes de gestion et d'économie d'énergie. Cette gestion de l'énergie se fait en collaboration avec les divers ingénieurs de Dalcon spécialisés dans la gestion énergétique. Ces ingénieurs travaillent depuis longtemps en collaboration avec les ingénieurs et les opérateurs d'immeubles de Cominar, et ont développé plusieurs principes, techniques et méthodes de gestion de l'énergie qui font de Cominar un des précurseurs dans ce domaine. Nous continuerons de travailler avec les équipes de Dalcon pour la gestion énergétique le temps de mettre en place et structurer une équipe interne qui pourra assurer le suivi de nos projets d'économie d'énergie.

La location d'espaces commerciaux avec Groupe Dallaire et Dalcon se fait au taux du marché pour des espaces similaires. Au 30 juin 2018, Groupe Dallaire et ses sociétés affiliées occupaient 65 425 pieds carrés de bureaux au Complexe Jules-Dallaire, à Québec, 8 670 pieds carrés de bureaux au complexe Alexis Nihon, à Montréal, et 43 709 pieds carrés au 605, rue Deslauriers, à Montréal, un édifice industriel et polyvalent. Dans le cadre de l'intégration des activités de Dalcon à Montréal, il est prévu que les espaces de Montréal seront repris par Cominar.

Intégration des activités de construction de Dalcon à Montréal

Le transfert des activités de construction de Dalcon vers Cominar avance de manière ordonnée. La nouvelle entité légale est maintenant créée et il est anticipé qu'une licence d'entrepreneur général nous sera octroyée par la Régie du bâtiment dans les prochaines semaines. Il est également anticipé que des licences d'entrepreneur en électricité et en plomberie nous seront octroyées plus tardivement, soit en septembre en raison de procédures administratives plus complexes pour l'obtention de celles-ci.

Nous anticipons de plus que la mise en place de tous les systèmes de gestion nécessaires aux opérations de cette entité de construction sera complétée d'ici la fin de ce même mois. Le système de paie, les systèmes comptables (payables, recevables, coûts des travaux), les logiciels d'estimation de travaux et autres, sont tous en cours d'implantation.

Cominar a procédé à l'embauche d'un directeur général, soit un ingénieur en mécanique ayant une vingtaine d'années d'expérience dans le domaine de la gestion d'équipes de construction, dans le génie-conseil et dans la gestion de projet. Il est prévu qu'un contrôleur-construction, quelques techniciens comptables et un acheteur joindront aussi l'équipe pour assurer une saine gestion administrative. Il est également prévu que des estimateurs, chargés de projets, dessinateurs et designers seront aussi ajoutés à l'équipe pour venir appuyer nos équipes de location à Montréal. Ces ressources sont requises afin d'offrir un service efficace de dessin de plans préliminaires et d'estimations pour produire rapidement des offres de location à des clients potentiels.

Les activités de construction qui seront transférées vers Cominar seront celles en lien avec les activités principales de Cominar, soit celles reliées à la location d'espaces ou avec la maintenance de nos immeubles. Les types de travaux qui seront intégrés seront ceux d'amélioration locative, de rénovation de nos espaces communs, de réparation générale, d'électricité, de plomberie et de toiture. Les activités de construction ou de rénovation de façades d'immeubles, de construction ou de réparation de stationnements étagés ne seront pas transférées vers Cominar Construction. Il est prévu que la transition des activités de construction de Dalcon Montréal vers Cominar Construction se fera graduellement au cours des prochains mois et devrait se terminer d'ici la fin de l'année et au début 2019. Il est important de noter que le transfert de ces activités de construction se fera sans frais pour Cominar. Toutefois, le transfert de ces activités de construction s'accompagne aussi du transfert de divers outils, équipements et véhicules roulants de construction. Il est prévu que Cominar fera l'acquisition de tous ces outils, équipements et véhicules à la valeur marchande.

Les nouveaux travaux de construction majeurs dans la région de Montréal sont maintenant octroyés à des entrepreneurs externes. Le projet de rénovation de la foire alimentaire à Rockland, aux coûts estimés à 12 millions \$, est le premier projet octroyé à une firme externe, soit la firme EBC. D'autres entrepreneurs de cette catégorie seront évalués pour les projets futurs.

Transition à Québec

Pour ce qui est de la région de Québec, la transition des services offerts par Groupe Dallaire et Dalcon vers d'autres fournisseurs externes progresse bien. Cominar a déjà commencé à travailler avec quelques firmes d'architecture et d'ingénierie dans plusieurs nouveaux dossiers. Le département de la gestion des actifs de Cominar a procédé à une première qualification d'entrepreneurs pour effectuer divers types de travaux de construction. Un de ceux-ci est actuellement en test sur un projet d'aménagement, et cinq autres ont été sélectionnés pour effectuer quelques projets d'ici septembre. Ainsi, nous serons en mesure d'évaluer les compétences de chacun pour ensuite cibler les plus performants, avec qui nous allons établir une relation plus solide pour nos projets à venir.

Droits et obligations contractuels

Les participations dans des coentreprises avec Groupe Dallaire ont pour objectif commercial la détention, la gestion et le développement de projets immobiliers.

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

De plus, dans l'éventualité où un Événement Déclencheur se produit à l'égard de l'un des commanditaires, l'autre commanditaire aura le droit, dans un délai de trente (30) jours suivant l'arrivée de l'Événement Déclencheur, de donner au commanditaire faisant l'objet d'un Événement Déclencheur un avis lui faisant part d'une offre d'achat de la totalité de la participation à la juste valeur marchande de celle-ci au moment de la transmission de l'avis, et le commanditaire à l'égard de qui un Événement Déclencheur s'est produit devra vendre sa participation. « Événement déclencheur » vise, dans le cas de Groupe Dallaire, la perte du contrôle de Groupe Dallaire par la Famille Dallaire, et, dans le cas de Cominar, des situations de changement de contrôle résultant d'une offre publique d'achat ou d'une transaction de regroupement, d'une prise de participation importante au capital ou d'un changement important hors du cours normal à la composition du conseil des fiduciaires au cours d'une période de 18 mois consécutifs.

Si les parties ne peuvent s'entendre pour déterminer d'un commun accord la juste valeur marchande, un mécanisme d'évaluation est prévu aux conventions.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Le chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières 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 le vice-président exécutif et chef des opérations financières ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 30 juin 2018 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 le vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin du deuxième trimestre terminé le 30 juin 2018 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 deuxième trimestre de 2018, nous n'avons effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

a) Mode de préparation

Notre rapport de gestion intermédiaire est fondé sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, qui ont été préparés conformément aux IFRS pour la préparation des états financiers intermédiaires. 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 et elles sont les mêmes que celles qui ont été appliquées pour les états financiers annuels audités au 31 décembre 2017. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires consolidés résumés et de toute autre information financière contenue dans ce rapport de gestion intermédiaire nécessitent une sélection judicieuse de principes et de méthodes comptables appropriés, et leur mise en application requiert de la part de la direction qu'elle fasse des estimations et porte des jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous considérons comme raisonnables, comme celles qui reposent souvent sur l'expérience. Elles constituent la base de nos jugements pour établir la valeur comptable des actifs et des passifs qui, en réalité, ne saurait provenir d'ailleurs. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation pourrait donner des montants différents de ceux qui sont présentés. Les résultats réels pourraient donc différer.

b) Mode de présentation

Consolidation

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

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

La préparation d'états financiers conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des jugements et des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif montrés dans les états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de l'exercice. Les éléments dont les résultats réels pourraient différer de ces estimations, hypothèses et jugements de manière importante sont décrits ci-après :

- **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide de la fois d'évaluations internes de la direction, d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et d'une convention définitive visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode du bénéfice d'exploitation net capitalisé et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et comprennent notamment l'estimation des taux de capitalisation, des bénéfices d'exploitation normalisés, des taux d'actualisation et des flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement, respectivement.

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

- **Regroupements d'entreprises**

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

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

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

- **Partenariats**

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

- **Dépréciation du goodwill**

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

- **Instruments financiers**

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

- **Options d'achat de parts**

La charge de rémunération liée aux options d'achat de parts est mesurée à la juste valeur et amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits en utilisant le modèle Black-Scholes. Ce modèle requiert de la direction qu'elle fasse plusieurs estimations touchant notamment la durée, la volatilité, le rendement moyen pondéré des distributions, le taux d'intérêt sans risque moyen pondéré et le taux de déchéance prévu. La modification de certaines hypothèses pourrait modifier la charge de rémunération liée aux options d'achat de parts constatée dans les états financiers.

- **Impôts sur les bénéfices**

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

Immeubles de placement

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

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

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

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

Capitalisation des coûts

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

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

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

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

Incitatifs à la location

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

Instruments financiers

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

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Coûts de financement différés

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

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

Constatation des produits

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

Plan incitatif à long terme

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

Options d'achat de parts

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

Parts incessibles

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

Parts différées

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

Parts attribuées en fonction de la performance

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

Impôts sur les bénéfices

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

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

Calculs par part

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

Information sectorielle

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

c) Nouvelles normes comptables

Le 1^{er} janvier 2018, Cominar a adopté les nouvelles normes suivantes :

IFRS 9 – « Instruments financiers »

En juillet 2014, l'International Accounting Standards Board (« IASB ») a publié sa version finale d'IFRS 9 qui remplace IAS 39 – « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » ainsi que des amendements à IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », afin d'y ajouter les obligations d'information concernant la transition à IFRS 9. La nouvelle norme comporte des directives sur la comptabilisation et la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers, sur la dépréciation et sur la comptabilité de couverture. Cominar a appliqué les nouvelles exigences en matière de classification et d'évaluation de manière rétrospective sans retraiter les périodes comparatives. L'adoption de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucun impact significatif sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar. Seuls les termes utilisés ont été modifiés.

IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients »

En mai 2014, l'IASB a publié l'IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients ». L'IFRS 15 précise de quelle façon et à quel moment les produits des activités ordinaires doivent être comptabilisés, et elle impose aux entités qu'elles fournissent des informations plus adéquates et plus pertinentes aux utilisateurs des états financiers. La norme annule et remplace l'IAS 18 – « Produits des activités ordinaires », l'IAS 11 – « Contrats de construction », et les interprétations s'y rapportant. À la suite de l'adoption de cette nouvelle norme, Cominar a ajouté une note dans ses états financiers détaillant les principales composantes des produits d'exploitation selon leur nature. Cominar a appliqué la présente norme de façon rétrospective. L'adoption de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucun autre impact sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES

IFRS 16 – « Contrats de location »

En janvier 2016, l'IASB a publié l'IFRS 16 – « Contrats de location ». L'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 annulera et remplacera la norme précédente IAS 17 – « Contrats de location » et les interprétations s'y rapportant. IFRS 16 sera en vigueur pour les exercices annuels ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, et l'adoption anticipée est permise si la Norme IFRS 15 est également appliquée. L'adoption de cette nouvelle norme n'aura aucune incidence importante sur les états financiers consolidés de Cominar puisqu'aucune modification importante n'a été apportée au modèle de comptabilisation par le bailleur.

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 identifiés par Cominar sont :

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

Ces risques et incertitudes devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir du Fonds à titre de placement. Pour obtenir une description complète des risques et incertitudes répertoriés par Cominar, le lecteur est invité à consulter notre rapport annuel de 2017, ainsi que notre notice annuelle de 2017.

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

30 juin 2018

Non audités

BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 juin 2018 \$	31 décembre 2017 \$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	6 360 570	6 239 383
Immeubles en développement	5	49 126	37 692
Terrains détenus pour développement futur	5	92 927	91 580
		6 502 623	6 368 655
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	3 500	1 143 500
Participations dans des coentreprises	7	90 632	86 299
Goodwill		139 982	139 982
Débiteurs		58 704	62 956
Frais payés d'avance et autres actifs		74 209	16 673
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 457	6 928
Total de l'actif		6 873 107	7 824 993
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	8	1 822 856	1 873 776
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6, 8	—	276 350
Débiteures		1 722 081	1 721 577
Emprunts bancaires	9	30 027	620 366
Créditeurs et charges à payer		112 006	117 482
Passifs d'impôts différés		142	6 681
Passifs d'impôts exigibles		6 391	—
Distributions payables aux porteurs de parts		10 916	—
Total du passif		3 704 419	4 616 232
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		3 168 688	3 208 761
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		6 873 107	7 824 993

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour les périodes terminées les 30 juin

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2018		3 265 995	1 861 029	(1 922 212)	3 949	3 208 761
Bénéfice net et résultat global		–	76 422	–	–	76 422
Distributions aux porteurs de parts	10	–	–	(78 232)	–	(78 232)
Émissions de parts	10	258	–	–	(138)	120
Rachat de parts dans le cours normal des activités	10	(39 530)	–	–	–	(39 530)
Plan incitatif à long terme		–	41	–	1 106	1 147
Solde au 30 juin 2018		3 226 723	1 937 492	(2 000 444)	4 917	3 168 688

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2017		3 234 693	2 250 944	(1 675 689)	5 565	3 815 513
Bénéfice net et résultat global		–	125 550	–	–	125 550
Distributions aux porteurs de parts	10	–	–	(135 725)	–	(135 725)
Émission de parts	10	28 682	–	–	(70)	28 612
Frais afférents à l'émission de parts	10	(44)	–	–	–	(44)
Plan incitatif à long terme		–	81	–	982	1 063
Solde au 30 juin 2017		3 263 331	2 376 575	(1 811 414)	6 477	3 834 969

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour les périodes terminées les 30 juin

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
		2018	2017	2018	2017
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	11	177 047	209 955	385 912	423 911
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		(38 966)	(46 039)	(92 861)	(97 903)
Impôts fonciers et services		(44 655)	(50 235)	(94 673)	(102 408)
Frais de gestion immobilière		(3 613)	(4 194)	(8 019)	(8 230)
		(87 234)	(100 468)	(195 553)	(208 541)
Bénéfice d'exploitation net					
		89 813	109 487	190 359	215 370
Charge financière	12	(35 669)	(41 755)	(79 471)	(84 053)
Frais d'administration du Fonds	13	(7 580)	(4 925)	(12 835)	(9 409)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	6	—	—	(4 331)	—
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	1 448	3 273	2 533	4 104
Frais de transaction	14	(1 427)	—	(19 981)	—
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices					
		46 585	66 080	76 274	126 012
Impôts sur les bénéfices					
Exigibles		(140)	—	(6 391)	—
Différés		—	(243)	6 539	(462)
		(140)	(243)	148	(462)
Bénéfice net et résultat global					
		46 445	65 837	76 422	125 550
Bénéfice net de base par part					
	15	0,26	0,36	0,42	0,69
Bénéfice net dilué par part					
	15	0,25	0,36	0,42	0,68

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour les périodes terminées les 30 juin

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
		2018	2017	2018	2017
		\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		46 445	65 837	76 422	125 550
Ajustements pour :					
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	7	(1 448)	(3 273)	(2 533)	(3 854)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	6	—	—	4 331	—
Amortissements		1 040	(346)	923	(744)
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		509	519	1 147	1 063
Impôts différés		—	243	(6 539)	462
Comptabilisation linéaire des baux	4	(229)	(632)	(883)	(1 320)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	16	(44 880)	(50 802)	(52 096)	(73 858)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		1 437	11 546	20 772	47 299
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu	4	(58 440)	(61 991)	(116 854)	(100 893)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	(4 902)	(12 314)	(13 851)	(24 692)
Créance hypothécaire		—	8 250	—	8 250
Contrepartie versée en espèces lors d'un regroupement d'entreprises		—	—	—	(10 016)
Contrepartie versée en espèces lors de l'acquisition d'une participation additionnelle dans une coentreprise		—	(21 190)	—	(21 190)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3, 6	—	1 223	1 026 430	94 134
Contributions au capital d'une coentreprise	7	(1 000)	—	(1 800)	—
Variation des autres actifs		(543)	(1 248)	(462)	(2 023)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		(64 885)	(87 270)	893 463	(56 430)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Distributions en espèces aux porteurs de parts		(32 749)	(50 611)	(67 316)	(84 436)
Emprunts bancaires		(325 973)	459 701	(590 339)	327 067
Emprunts hypothécaires		(294)	—	135 129	149 355
Frais afférents à l'émission de débetures		—	—	—	(28)
Produit net de l'émission de parts	10	(17)	31	120	12
Rachat de parts dans le cours normal des activités	10	—	—	(39 530)	—
Remboursement de débetures à l'échéance		—	(250 000)	—	(250 000)
Remboursement d'emprunts hypothécaires	8	(36 659)	(71 921)	(329 294)	(105 006)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(12 370)	(15 314)	(26 476)	(31 692)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(408 062)	71 886	(917 706)	5 272
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		(471 510)	(3 838)	(3 471)	(3 859)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		474 967	9 832	6 928	9 853
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		3 457	5 994	3 457	5 994
Autres informations					
Intérêts payés		47 139	59 403	82 719	91 452
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	—	—	—	250

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Pour les périodes terminées les 30 juin 2018 et 2017

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

1) DESCRIPTION DU FONDS

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 30 juin 2018, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 430 immeubles de qualité qui couvraient au total 38,4 millions de pieds carrés répartis au Québec, et à Ottawa.

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 7 août 2018.

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. 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 2017.

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 conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des jugements et des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif montrés dans les états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de l'exercice. Les éléments dont les résultats réels pourraient différer de ces estimations, hypothèses et jugements de manière importante sont décrits ci-après :

- **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes de la direction, d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et d'une convention définitive visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode du bénéfice d'exploitation net capitalisé et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et comprennent notamment l'estimation des taux de capitalisation, des bénéfices d'exploitation nets normalisés, des taux d'actualisation et des flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement, respectivement.

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

- **Regroupements d'entreprises**

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

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

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

- **Partenariats**

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

- **Dépréciation du goodwill**

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

- **Instruments financiers**

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

- **Options d'achat de parts**

La charge de rémunération liée aux options d'achat de parts est mesurée à la juste valeur et amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits en utilisant le modèle Black-Scholes. Ce modèle requiert de la direction qu'elle fasse plusieurs estimations touchant notamment la durée, la volatilité, le rendement moyen pondéré des distributions, le taux d'intérêt sans risque moyen pondéré et le taux de déchéance prévu. La modification de certaines hypothèses pourrait modifier la charge de rémunération liée aux options d'achat de parts constatée dans les états financiers.

- **Impôts sur les bénéfices**

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

Immeubles de placement

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

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

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

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

Capitalisation des coûts

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

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

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

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

Incitatifs à la location

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

Instruments financiers

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

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Coûts de financement différés

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

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

Constatation des produits

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

Plan incitatif à long terme

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

Options d'achat de parts

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

Parts incessibles

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

Parts différées

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

Parts attribuées en fonction de la performance

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

Impôts sur les bénéfices

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

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

Calculs par part

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

Information sectorielle

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

c) Nouvelles normes comptables

Le 1^{er} janvier 2018, Cominar a adopté les nouvelles normes suivantes :

IFRS 9 – « Instruments financiers »

En juillet 2014, l'International Accounting Standards Board (« IASB ») a publié sa version finale d'IFRS 9 qui remplace IAS 39 – « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » ainsi que des amendements à IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », afin d'y ajouter les obligations d'information concernant la transition à IFRS 9. La nouvelle norme comporte des directives sur la comptabilisation et la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers, sur la dépréciation et sur la comptabilité de couverture. Cominar a appliqué les nouvelles exigences en matière de classification et d'évaluation de manière rétrospective sans retraiter les périodes comparatives. L'adoption de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucun impact significatif sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar. Seuls les termes utilisés ont été modifiés.

IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients »

En mai 2014, l'IASB a publié l'IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients ». L'IFRS 15 précise de quelle façon et à quel moment les produits des activités ordinaires doivent être comptabilisés, et elle impose aux entités qu'elles fournissent des informations plus adéquates et plus pertinentes aux utilisateurs des états financiers. La norme annule et remplace l'IAS 18 – « Produits des activités ordinaires », l'IAS 11 – « Contrats de construction », et les interprétations s'y rapportant. À la suite de l'adoption de cette nouvelle norme, Cominar a ajouté une note dans ses états financiers détaillant les principales composantes des produits d'exploitation selon leur nature. Cominar a appliqué la présente norme de façon rétrospective. L'adoption de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucun autre impact sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

3) DISPOSITIONS

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE EN 2018

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

Le tableau suivant résume cette transaction :

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

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

4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	Note	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018 \$	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017 \$
Solde au début de la période		6 239 383	7 676 134
Acquisitions et coûts afférents		3 561	478
Ajustement à la juste valeur		—	(592 229)
Coûts en capital		112 616	190 151
Dispositions		—	(8 100)
Transferts des immeubles en développement	5	—	42 600
Transferts nets aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	—	(1 086 687)
Variation des coûts directs initiaux		4 637	13 095
Comptabilisation linéaire des baux		373	3 941
Solde à la fin de la période		6 360 570	6 239 383

5) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

	Note	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018 \$	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017 \$
Solde au début de la période		129 272	136 596
Acquisitions et coûts afférents		—	22 600
Ajustement à la juste valeur des immeubles transférés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		—	(24 125)
Coûts en capital		10 140	16 051
Disposition d'une partie d'un terrain		—	(16 244)
Intérêts capitalisés		2 640	6 636
Transferts aux immeubles productifs de revenu	4	—	(42 600)
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	—	(10 000)
Regroupement d'entreprises		—	40 334
Variation des coûts directs initiaux		1	24
Solde à la fin de la période		142 053	129 272
Répartition :			
Immeubles en développement		49 126	37 692
Terrains détenus pour développement futur		92 927	91 580

6) IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Le 27 mars 2018, Cominar a complété la vente d'un portefeuille de 95 immeubles situés dans la région de Toronto, les Provinces atlantiques et l'Ouest canadien pour la somme de 1 140 000 \$.

	Note	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018			Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017	
		Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	
Immeubles de placement et goodwill						
Solde au début de la période		600 552	381 707	161 241	1 143 500	143 130
Coûts capitalisés		3 132	643	556	4 331	–
Ajustement à la juste valeur		(3 132)	(643)	(556)	(4 331)	–
Dispositions	3	(597 052)	(381 707)	(161 241)	(1 140 000)	(96 317)
Transferts nets des immeubles productifs de revenu	4	–	–	–	–	1 086 687
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	–	–	–	–	10 000
Transfert du goodwill		–	–	–	–	26 989
Décomptabilisation du goodwill		–	–	–	–	(26 989)
Solde à la fin de la période		3 500	–	–	3 500	1 143 500

		Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018			Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017	
		Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Solde au début de la période		238 312	3 614	34 424	276 350	–
Remboursements mensuels de capital		(2 112)	(32)	(256)	(2 400)	–
Remboursements de soldes		(130 208)	(3 582)	(34 168)	(167 958)	–
Emprunts hypothécaires (assumés par l'acquéreur)		(105 992)	–	–	(105 992)	276 350
Solde à la fin de la période		–	–	–	–	276 350

7) COENTREPRISES

Coentreprise	Adresse	Ville/province	30 juin 2018	31 décembre
			Participation	2017
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec, Québec	75 %	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec, Québec	50 %	50 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Québec	75 %	75 %

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

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

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	86 299	90 194
Contributions au capital des coentreprises	1 800	–
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	2 533	5 276
Liquidités distribuées par une coentreprise	–	(250)
Acquisition d'une participation supplémentaire dans une coentreprise	–	21 190
Regroupement d'entreprises	–	(30 111)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	90 632	86 299

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

	Quote-part de l'actif net des coentreprises au 30 juin 2018	30 juin 2018	31 décembre 2017
	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	164 593	233 314	231 650
Immeubles en développement	6 987	13 974	11 711
Terrains détenus pour développement futur	10 180	13 573	13 501
Autres actifs	1 858	3 120	1 020
Emprunts hypothécaires	(78 181)	(108 376)	(109 918)
Emprunts bancaires ⁽¹⁾	(12 500)	(25 000)	(23 900)
Autres passifs	(2 305)	(3 766)	(4 502)
Actif net des coentreprises	90 632	126 839	119 562

(1) La Société en commandite Bouvier-Bertrand détient une facilité de crédit de 25 000 \$ qui est cautionnée par Cominar et Groupe Dallaire.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre				Cumulatif (six mois)			
	Coentreprises		Quote-part Cominar		Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	6 073	5 370	4 233	3 077	11 838	11 173	8 247	5 979
Charges d'exploitation	(2 571)	(2 268)	(1 790)	(1 296)	(5 339)	(5 003)	(3 723)	(2 664)
Bénéfice d'exploitation net	3 502	3 102	2 443	1 781	6 499	6 170	4 524	3 315
Charge financière	(1 388)	(1 377)	(984)	(788)	(2 785)	(2 756)	(1 973)	(1 477)
Frais d'administration	(22)	(7)	(11)	(4)	(37)	(35)	(18)	(18)
Ajustement à la juste valeur	—	4 568	—	2 284	—	4 568	—	2 284
Bénéfice net	2 092	6 286	1 448	3 273	3 677	7 947	2 533	4 104

8) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

	Note	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017	
		\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période		2 153 896	4,22 %	2 045 957	4,37 %
Emprunts hypothécaires contractés		347 500	3,95 %	321 800	3,27 %
Remboursements mensuels de capital		(26 476)	—	(63 727)	—
Remboursement de soldes		(539 917)	4,79 %	(150 134)	4,94 %
Emprunts hypothécaires cédés	6	(105 992)	3,72 %	—	—
		1 829 011	4,00 %	2 153 896	4,22 %
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge		862		2 167	
Moins : Coûts de financement différés		(7 017)		(5 937)	
Solde à la fin de la période ⁽¹⁾		1 822 856		2 150 126	

1) Au 31 décembre 2017, inclut des emprunts hypothécaires de 276 350 \$ reliés aux immeubles détenus en vue de la vente.

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 3 543 445 \$ [4 025 062 \$ au 31 décembre 2017]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,52 % à 6,94 % [2,52 % à 7,75 % au 31 décembre 2017], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 4,00 % au 30 juin 2018 [4,22 % au 31 décembre 2017], et viennent à échéance à diverses dates entre novembre 2018 et avril 2034. Au 30 juin 2018, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,10 % [3,95 % au 31 décembre 2017].

Au 30 juin 2018, la quasi-totalité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 30 juin 2018 et 31 décembre 2017.

9) EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 juin 2018, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700 000 \$ venant à échéance en août 2019. 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 aux 30 juin 2018 et 31 décembre 2017. Au 30 juin 2018, les emprunts bancaires totalisaient 30 027 \$ et les liquidités disponibles représentaient 669 973 \$.

10) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	184 629 497	3 265 995	182 334 562	3 234 693
Rachat de parts dans le cours normal des activités	(2 709 500)	(39 530)	(730 900)	(10 380)
Exercice d'options	9 700	120	3 900	57
Régime de réinvestissement des distributions	–	–	2 887 370	39 717
Conversion de parts incessibles et parts différées	9 842	138	134 565	1 908
Parts émises et en circulation à la fin de la période	181 939 539	3 226 723	184 629 497	3 265 995

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2018, Cominar a racheté 2 709 500 parts en vertu de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités d'un nombre maximal de 17 596 591 parts, à un prix moyen de 14,58 \$ pour une contrepartie totale de 39 530 \$, incluant les frais de transaction. Depuis le début de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, Cominar a racheté 3 440 400 parts à un prix moyen pondéré de 14,50 \$ pour une contrepartie totale de 49 910 \$, incluant les frais de transaction.

Parts incessibles

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

Parts incessibles

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017	
		\$		\$
Solde au début de la période		5 026		5 250
Converties		(3 427)		(697)
Octroyées		1 135		–
Distributions accumulées		117		473
Solde à la fin de la période		2 851		5 026
Parts incessibles dont les droits sont acquis à la fin de la période		224		–

Parts différées

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

Parts différées

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017
	\$	\$
Solde au début de la période	175 748	161 676
Converties	(6 415)	(133 868)
Renoncées	(1 107)	–
Octroyées	145 432	122 045
Distributions accumulées	7 507	25 895
Solde à la fin de la période	321 165	175 748
Parts différées dont les droits sont acquis à la fin de la période	115 246	56 858

Parts attribuées en fonction de la performance

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

Parts attribuées en fonction de la performance

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017
	\$	\$
Solde au début de la période	–	–
Renoncées	(2 148)	–
Octroyées	158 614	–
Distributions accumulées	2 284	–
Solde à la fin de la période	158 750	–
Parts attribuées en fonction de la performance dont les droits sont acquis à la fin de la période	–	–

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.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018	2017	2018	2017
	\$	\$	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	32 749	68 079	78 232	135 725
Distributions par part	0,1800	0,3675	0,4300	0,7350

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

Le tableau suivant présente les principales composantes des produits d'exploitation selon leur nature :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018	2017	2018	2017
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	159 676	191 446	344 632	382 896
Revenus de stationnement	4 895	5 171	10 298	10 256
Revenus d'autres services	12 476	13 338	30 982	30 759
Total des produits d'exploitation	177 047	209 955	385 912	423 911

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

12) CHARGE FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018	2017	2018	2017
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	18 083	22 109	41 312	44 966
Intérêts sur débetures	18 269	20 457	36 539	41 358
Intérêts sur emprunts bancaires	486	2 275	5 300	3 939
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(130)	(209)	(260)	(414)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	883	962	1 746	1 901
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(65)	(1 389)	(1 304)	(2 809)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 857)	(2 450)	(3 862)	(4 888)
Total de la charge financière	35 669	41 755	79 471	84 053

(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 2018 a été de 4,00 % [4,23 % en 2017].

13) FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018	2017	2018	2017
	\$	\$	\$	\$
Salaires et autres avantages	2 733	3 252	6 049	6 241
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	509	519	1 147	1 063
Honoraires professionnels	164	375	413	774
Frais liés aux sociétés ouvertes	168	182	304	369
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	3 529	—	3 529	—
Autres frais	477	597	1 393	962
	7 580	4 925	12 835	9 409

Les frais d'administration du fonds pour le trimestre terminé le 30 juin 2018 incluent des honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques. Ces frais sont non récurrents et découlent des travaux effectués pour la mise en place de différentes initiatives d'amélioration de la gouvernance, ainsi que la révision d'alternatives stratégiques.

14) FRAIS DE TRANSACTION

Le tableau suivant présente les frais de transaction liés à la vente d'un portefeuille de 95 immeubles complétée le 27 mars 2018 au montant de 1 140 000 \$:

	Pour le trimestre terminé le 30 juin 2018	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018
	\$	\$
Honoraires de courtage	–	5 700
Honoraires professionnels	–	2 374
Baux principaux assumés	–	4 201
Pénalités sur remboursement de dettes	–	945
Ajustements de clôture	1 427	6 161
Autres	–	600
Total	1 427	19 981

15) BASE DE CALCULS PAR PART

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le nombre moyen pondéré de parts en circulation utilisé dans le calcul du bénéfice net de base par part et du bénéfice net dilué par part pour les périodes indiquées :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018	2017	2018	2017
	Parts	Parts	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	182 053 311	183 834 033	182 253 419	183 249 474
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	144 031	113 239	174 481	140 823
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	182 197 342	183 947 272	182 427 900	183 390 297

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 11 995 700 options en cours pour le trimestre terminé le 30 juin 2018 [11 944 783 options en 2017] et de 12 374 533 options en cours pour la période de six mois terminée le 30 juin 2018 [12 111 200 options en 2017] du fait que le prix de levée des options, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts.

16) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018	2017	2018	2017
	\$	\$	\$	\$
Débiteurs	(300)	(1 307)	1 086	(6 717)
Frais payés d'avance	(29 118)	(34 940)	(59 006)	(61 978)
Créditeurs et charges à payer	(15 602)	(14 555)	(567)	(5 163)
Impôts exigibles à payer	140	–	6 391	–
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(44 880)	(50 802)	(52 096)	(73 858)
Autres informations				
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	16 920	10 998	16 920	10 998
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	11 814	–	11 814	–

17) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours de l'exercice financier 2017, Michel Dallaire et Alain Dallaire étaient membres de la direction et fiduciaires de Cominar, et ils exerçaient un contrôle indirect sur les activités des sociétés Groupe Dallaire inc. et Dalcon inc. (les « sociétés liées »). Le 1^{er} janvier 2018, Sylvain Cossette a été nommé président et chef de la direction de Cominar en remplacement de Michel Dallaire. Le même jour, soit le 1^{er} janvier 2018, Sylvain Cossette a été nommé fiduciaire de Cominar pour combler la vacance créée par le départ d'Alain Dallaire à titre de fiduciaire. Le 12 février 2018, Alban D'Amours a été nommé président du conseil de Cominar suite au départ de Michel Dallaire. Bien qu'Alain Dallaire ait un intérêt économique indirect passif dans Groupe Dallaire, il n'est ni un employé ni un dirigeant de Groupe Dallaire. Par conséquent, à partir de cette date, Groupe Dallaire inc. et Dalcon inc. ne sont plus considérées des parties liées selon les IFRS.

En 2017 et jusqu'au 11 février 2018, Cominar a conclu des opérations avec ces sociétés liées, opérations qui ont eu lieu dans le cours normal des affaires, dont voici le détail :

	Note	Pour la période terminée le 11 février 2018 \$	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2017 \$
Immeubles de placement – coûts en capital		28 098	58 389
Acquisition d'une participation supplémentaire dans la coentreprise Société en commandite Chaudière-Duplessis		–	10 016
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital		558	1 284
Encaissement d'une créance hypothécaire		–	(8 250)
Acquisition d'une participation additionnelle dans une coentreprise		–	21 190
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	506	4 104
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement		40	151
Revenus d'intérêts		–	140

18) 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'évènement du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours du deuxième trimestre de 2018 et de l'exercice financier 2017.

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 30 juin 2018		Au 31 décembre 2017	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles productifs de revenu	3	6 360 570	6 360 570	6 239 383	6 239 383
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3	3 500	3 500	1 143 500	1 143 500
Terrains détenus pour développement futur	3	92 927	92 927	91 580	91 580
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	1 822 856	1 819 980	2 150 126	2 153 043
Déventures	2	1 722 081	1 728 255	1 721 577	1 739 278

19) INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

Les tableaux suivants présentent les informations financières relatives aux trois catégories de biens immobiliers de Cominar :

Trimestre terminé le	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 juin 2018	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	76 687	65 842	38 751	181 280	(4 233)	177 047
Bénéfice d'exploitation net	37 043	33 146	22 067	92 256	(2 443)	89 813
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 448	1 448
30 juin 2017	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	93 635	77 633	41 764	213 032	(3 077)	209 955
Bénéfice d'exploitation net	47 048	40 120	24 100	111 268	(1 781)	109 487
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	3 273	3 273

Période de six mois terminée le	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
30 juin 2018						
Revenus tirés des immeubles de placement	168 184	143 478	82 497	394 159	(8 247)	385 912
Bénéfice d'exploitation net	79 289	70 255	45 339	194 883	(4 524)	190 359
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	2 533	2 533
30 juin 2017	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	187 543	157 180	85 167	429 890	(5 979)	423 911
Bénéfice d'exploitation net	91 282	79 755	47 648	218 685	(3 315)	215 370
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	4 104	4 104
Au 30 juin 2018	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	2 540 929	2 617 102	1 367 132	6 525 163	(164 593)	6 360 570
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 500	—	—	3 500	—	3 500
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	90 632	90 632
Au 31 décembre 2017	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	2 515 974	2 540 651	1 346 233	6 402 858	(163 475)	6 239 383
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	600 552	381 707	161 241	1 143 500	—	1 143 500
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	86 299	86 299

20) ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 17 juillet 2018, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part, payable le 15 août 2018.

INFORMATIONS CORPORATIVES

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Alban D'Amours, C.M., G.O.Q., LH, Fellow Adm.A. ⁽⁵⁾

Administrateur de sociétés
Président du conseil des fiduciaires

Luc Bachand ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Administrateur de sociétés

Sylvain Cossette, B.C.L.

Président et chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

Johanne M. Lépine ⁽²⁾⁽³⁾

Présidente et chef de la direction
Aon Parizeau inc.

Michel Théroux, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽³⁾

Administrateur de sociétés

Claude Dussault, B. Sc. ⁽¹⁾⁽²⁾

Président
Placements ACVA inc.

Paul Campbell ⁽³⁾⁽⁴⁾

Administrateur de sociétés

René Tremblay ⁽²⁾⁽⁴⁾

Administrateur de sociétés

Heather C. Kirk, B. Com., CFA ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de rémunération

(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance

(4) Membre du comité d'investissement

(5) Assiste à tous les comités d'office

PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Sylvain Cossette, B.C.L.

Président et chef de la direction

Alain Dallaire

Vice-président exécutif et
chef de l'exploitation

Gilles Hamel, CPA, CA

Vice-président exécutif et
chef des opérations financières

Guy Charron, CPA, CA

Vice-président exécutif, exploitation
Commerce de détail

Wally Comisso

Vice-président exécutif,
opérations et gestion immobilière

Todd Bechard, CPA, CMA, CFA

Vice-président exécutif, acquisitions

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
Site Web : www.cominar.com

INSCRIPTION EN BOURSE

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

AGENT DE TRANSFERT

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

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

TAXATION DES DISTRIBUTIONS

En 2017, 89,72 % 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.

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Le Fonds de placement immobilier Cominar offre à ses porteurs de parts l'opportunité de participer à son régime de réinvestissement des distributions. Le régime permet aux participants de recevoir toutes les distributions mensuelles en espèces sous forme de parts supplémentaires de Cominar. De plus, les participants inscrits au régime auront également le droit de recevoir une distribution additionnelle, versée en parts supplémentaires, d'une valeur égale à 3 % des distributions réinvesties.

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

Pour de plus amples informations sur le régime, consultez la section « Régime de réinvestissement » de notre site Internet à www.cominar.com ou contactez-nous par courriel à info@cominar.com ou contactez l'agent de transfert.

