

Fonds de placement immobilier Cominar

Rapport intermédiaire

Trimestre terminé le 30 septembre 2019
Non audités



Table des matières

3	Rapport de gestion intermédiaire
4	Message aux porteurs de parts
5	Faits saillants du troisième trimestre terminé le 30 septembre 2019
6	Événement postérieur à la date du bilan
6	Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
7	Mesures financières non définies par les IFRS
7	Faits saillants du troisième trimestre terminé le 30 septembre 2019
9	Information trimestrielle choisie
11	Aperçu général de l'entreprise
12	Nos objectifs et notre stratégie
13	Aperçu du troisième trimestre de 2019
13	Rapprochements selon la quote-part de Cominar
15	Analyse de la performance
17	Résultats d'exploitation
23	Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés
27	Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés
28	Distributions
28	Liquidités et sources de financement
33	Portefeuille immobilier
33	Acquisitions, investissements et dispositions
37	Opérations immobilières
41	Parts émises et en circulation
42	Contrôle et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
42	Principales conventions et estimations comptables
43	Risques et incertitudes
44	États financiers intermédiaires consolidés résumés
49	Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
61	Informations corporatives
62	Informations aux porteurs de parts

Rapport de gestion intermédiaire

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019, par rapport au trimestre correspondant de 2018, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 7 novembre 2019, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes inclus dans ce document ainsi qu'avec les états financiers consolidés, les notes afférentes et le rapport de gestion figurant dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

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

Mode de présentation

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

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2018, sont disponibles sur le site Web de Cominar à l'adresse www.cominar.com 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

Nous sommes heureux des progrès continus que nous avons réalisés, au cours du troisième trimestre, vers l'atteinte de nos objectifs d'amélioration de la croissance organique, de renforcement de notre bilan et de réduction des risques y afférents, d'optimisation de notre portefeuille et tracer la voie pour créer de la valeur par les occasions de densification. L'exécution de notre plan stratégique, dont nous faisons une priorité, donne des résultats significatifs, et, même s'il reste du travail à accomplir, il ne fait aucun doute que nous avons atteint un point d'inflexion. L'équipe est enchantée par les perspectives pour le reste de 2019 et par la possibilité de continuer sur notre lancée en 2020.

Même si nous avons vendu pour 210 millions \$ d'actifs depuis le début de l'exercice, nous avons généré des fonds provenant de l'exploitation par part de 0,29 \$, équivalent à la période correspondante de 2018, ce qui reflète l'incidence positive de nos initiatives stratégiques sur nos résultats. La croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour le troisième trimestre a été de 3,8 %, avec une croissance organique positive provenant de chacune de nos catégories d'actifs et de chacun de nos marchés géographiques. Le secteur industriel est demeuré en tête sur le plan de la performance, à 8,1 %, suivi du secteur bureau, à 4,1 %, et le commercial a livré un premier trimestre positif depuis le deuxième trimestre de 2014 avec une croissance de 0,6 %. Le taux d'occupation physique a augmenté à 90,3 %, et le taux d'occupation commis a atteint 94,4 % grâce à une stratégie de location plus concertée.

Le financement est demeuré actif au troisième trimestre et nous continuons de poursuivre des initiatives additionnelles visant à raffermir notre bilan et à améliorer notre marge de manœuvre financière. De plus, un bilan solide apporte aussi une plus grande souplesse pour l'exécution de nos stratégies visant notre portefeuille et stratégie de gestion d'actifs. Depuis le début de l'exercice, nous avons conclu pour 1,3 milliards \$ de nouveaux emprunts, notamment une ligne de crédit renouvelable non garantie de 400 millions \$, une ligne de crédit garantie de 300 millions \$, des débetures non garanties de 200 millions \$ et des financements hypothécaires garantis de 381 millions \$. Nous examinons des possibilités de rembourser avant échéance les hypothèques ayant un faible ratio prêt-valeur et un taux d'intérêt élevé, afin de réduire les charges d'intérêts, améliorer notre ratio des actifs non grevés et prolonger les échéances hypothécaires. Le contexte des taux d'intérêt actuels nous place en position favorable pour refinancer la dette afin de soutenir la croissance des fonds provenant de l'exploitation.

Depuis le début de l'exercice, nous avons vendu des actifs non stratégiques pour un montant de 210 millions \$ à un taux de capitalisation moyen de 5,9 %, le produit de la vente ayant été réutilisé pour réduire la dette. Nos dispositions améliorent la qualité du portefeuille, augmentent nos perspectives de croissance et nous permettent de nous concentrer sur les secteurs de notre portefeuille que nous considérons comme les plus prometteurs sur le plan de la croissance des flux de trésorerie et de la création de valeur. Nous avons réduit notre cible en matière de dispositions pour 2019 à 250 millions \$ d'ici la fin de l'exercice, alors que notre cible initiale était de 300 millions \$. Nous avons amorcé une révision détaillée de la gestion des actifs de chacun de nos quelque 300 immeubles en commençant par nos 20 plus importants actifs et sous-portefeuilles industriels, ce qui représente 64 % de la valeur de notre portefeuille qui se traduira par des plans d'affaires précis et des stratégies de création de valeur pour chacun des actifs, y compris des décisions concernant la détention, la vente ou le redéveloppement.

Nous disposons de possibilités de densification résidentielle estimées à environ 9 500 unités au sein de notre portefeuille et nous accordons la priorité à deux projets principaux, soit la Gare Centrale à Montréal et le Mail Champlain à Brossard. Nous travaillons actuellement avec des conseillers afin d'envisager des mesures de création de valeur à la Gare Centrale, que nous considérons comme un emplacement de développement très stratégique, qui bénéficiera de la construction du REM. Le Mail Champlain et les immeubles adjacents ont quant à eux un potentiel d'ajout estimé à 2 300 unités résidentielles tout près de la station Panama, desservie par le REM, sujet au zonage.

Nous sommes convaincus que notre nouvelle orientation stratégique, qui est structurée pour livrer des efficiences sur le plan de l'exploitation, nous permettra d'accélérer la croissance du bénéfice d'exploitation net et de concrétiser la valeur inexploitée de notre portefeuille, de façon à générer de la valeur à court et à long terme pour nos porteurs de parts. Les mesures que nous avons mises en place en 2019 ont une incidence notable sur notre performance, et nous sommes déterminés à continuer de chercher des occasions favorables pour stimuler l'amélioration des opérations et pour optimiser notre portefeuille afin de créer de la valeur pour les porteurs de parts.



René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires



Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

Faits saillants

Trimestre terminé le 30 septembre 2019

**Croissance du bénéfice d'exploitation net
du portefeuille comparable⁽¹⁾**
(période de neuf mois: 2,7%)

3,8%

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

2,4%

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

94,4%

Taux de rétention

66,0%

Réduction de l'endettement⁽¹⁾
de 55,3% à

53,8%

**Ratio de distribution des fonds
provenant de l'exploitation ajustés⁽¹⁾**

85,7%

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

Événement postérieur à la date du bilan

Le 16 octobre 2019, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part, payable le 15 novembre 2019.

Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

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

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

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

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

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

Mesures financières non définies par les IFRS

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar sont préparés conformément aux IFRS. Cependant, nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion intermédiaire, au sujet de certaines mesures non définies par les IFRS et autres indicateurs de performance, parce qu'elles constituent des mesures auxquelles la direction a recours pour évaluer la performance de Cominar. Étant donné que les mesures non définies par les IFRS n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles d'autres entités, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'à ces mesures. Ces mesures, en plus des raisons pourquoi la direction croit que ces mesures sont utiles aux investisseurs, sont décrites ci-dessous. Vous pourrez trouver le rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS dans les sections traitant de chacune de ces mesures.

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

Indicateurs de performance non définis par les IFRS

- **quote-part Cominar** : Cominar comptabilise les participations dans des coentreprises et des entreprises associées en tant que participations selon la mise en équivalence conformément aux IFRS. La quote-part de Cominar est une mesure non définie par les IFRS qui ajuste les états financiers de Cominar afin de refléter les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence et la quote-part du résultat net des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence sur une base consolidée proportionnellement à la participation de Cominar dans ces coentreprises. La direction estime que cette mesure est importante pour les investisseurs, car elle cadre avec la manière dont Cominar examine et évalue les performances opérationnelles de l'ensemble de son portefeuille. Dans le présent rapport de gestion, les soldes correspondant à la quote-part de Cominar ont été rapprochés des mesures IFRS correspondantes;
- **le bénéfice d'exploitation net** : le bénéfice d'exploitation net est une mesure présentée dans l'état consolidé du résultat global dans les états financiers consolidés de Cominar, qui est calculé en prenant les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation immobilières telles que les services publics, les réparations et l'entretien et les impôts fonciers. Le bénéfice d'exploitation net ne comprend pas les frais d'intérêts ni les autres frais qui ne sont pas propres à l'exploitation quotidienne des immeubles de Cominar. La direction considère le bénéfice d'exploitation net comme une mesure utile pour évaluer le rendement d'exploitation de ses biens immobiliers;
- **le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable** : le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure non définie par les IFRS qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille comparable, c'est-à-dire, la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de gérer ses coûts, et de générer de la croissance organique. Le bénéfice net du portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2018 et en 2019, ainsi que des revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux qui est non monétaire et qui, en l'excluant, permettra à cette mesure de présenter l'impact des loyers réellement facturés par Cominar;
- **les fonds provenant de l'exploitation** : les fonds provenant de l'exploitation est une mesure non définie par les IFRS qui représente une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise et sont calculés conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou une disposition d'immeubles. La direction croit que les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure de résultats utile puisqu'elle ajuste le bénéfice net pour des items qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et de dépenses d'opération immobilière;
- **les fonds provenant de l'exploitation ajustés** : les fonds provenant de l'exploitation ajustés est une mesure non définie par les IFRS qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac La direction croit que les fonds provenant de l'exploitation ajustés représentent une mesure utile de la capacité de Cominar à générer des bénéfices stables;
- **les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés** : les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés est une mesure non définie par les IFRS qui est dérivée des flux de trésoreries provenant des activités d'exploitation (conformément aux IFRS) et sont calculés par Cominar conformément à la définition de REALpac et présentent une mesure utile dans le domaine immobilier pour évaluer la capacité de Cominar à générer des flux monétaires stables;
- **le ratio d'endettement** : le ratio d'endettement est une mesure non définie par les IFRS utilisée par la direction pour évaluer l'équilibre financier, essentiel au fonctionnement prudent d'une organisation. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des débetures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisés par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie. La convention de fiducie de Cominar limite son endettement à un maximum de 65% du total de son actif;

- **le ratio dette sur le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (« BAIIA »)** : le ratio dette sur le BAIIA est une mesure non définie par les IFRS qui est utilisée fréquemment dans le domaine de l'immobilier et est utilisée par la direction pour mesurer la capacité de Cominar à rembourser ses dettes. Cominar définit le BAIIA comme étant le bénéfice d'exploitation net, moins les frais d'administration du Fonds ajustés et la comptabilisation linéaire des baux;
- **le ratio de couverture des intérêts** : le ratio de couverture des intérêts est une mesure non définie par les IFRS utilisée par la direction pour mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation et est calculé en utilisant le bénéfice d'exploitation net moins les frais du Fonds ajustés, divisé par la charge financière ajustée;

Autres indicateurs de performance

- **le taux d'occupation commis** : le taux d'occupation commis est une mesure utilisée par la direction pour donner un aperçu de la santé économique à venir des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles en prenant la superficie locative occupée par les clients à laquelle on ajoute la superficie locative des baux signés mais qui n'ont pas encore débuté, divisée par la superficie du portefeuille immobilier excluant les superficies actuellement en redéveloppement;
- **le taux d'occupation physique** : le taux d'occupation physique est une mesure utilisée par la direction pour donner un aperçu de la santé économique actuelle des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles en prenant la superficie locative occupée par les clients, divisée par la superficie du portefeuille immobilier;
- **le taux de rétention** : le taux de rétention est une mesure utilisée par la direction pour évaluer la satisfaction de la clientèle ainsi que sa loyauté;
- **la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés** : la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est une mesure utilisée par la direction qui permet d'évaluer la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus locatifs;

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

Faits saillants financiers et opérationnels

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)			Page
	2019	2018	Δ %	2019	2018 ⁽¹⁾	Δ %	
	\$	\$		\$	\$		
Performance financière							
Produits d'exploitation – États financiers	171 539	172 665	(0,7)	530 110	558 577	(5,1)	17
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽²⁾	175 884	176 820	(0,5)	543 074	570 979	(4,9)	17
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	91 438	90 977	0,5	267 106	281 336	(5,1)	19
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ⁽²⁾	93 914	93 548	0,4	274 460	288 431	(4,8)	19
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽²⁾	92 720	89 284	3,8	269 246	262 117	2,7	19
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – États financiers	(2 559)	13 393	(119,1)	5 511	9 062	(39,2)	23
Bénéfice net	47 456	64 649	(26,6)	143 239	141 071	1,5	23
Bénéfice net rajusté ⁽²⁾	51 688	51 850	(0,3)	148 850	156 113	(4,7)	23
Fonds provenant de l'exploitation ⁽²⁾⁽³⁾	51 802	52 733	(1,8)	145 962	155 533	(6,2)	24
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ⁽²⁾⁽³⁾	38 370	41 249	(7,0)	105 338	121 104	(13,0)	24
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	74 579	88 049	(15,3)	112 156	108 821	3,1	27
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ⁽²⁾⁽³⁾	36 599	41 453	(11,7)	114 902	116 109	(1,0)	27
Distributions	32 769	32 749	0,1	98 295	110 981	(11,4)	28
Actif total				6 521 592	6 938 319	(6,0)	14
Performance financière par part							
Bénéfice net (de base)	0,26	0,36	(27,8)	0,79	0,77	2,6	23
Bénéfice net (dilué)	0,26	0,35	(25,7)	0,79	0,77	2,6	23
Bénéfice net rajusté (dilué) ⁽²⁾	0,28	0,28	–	0,82	0,86	(4,7)	24
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	0,28	0,29	(3,4)	0,80	0,85	(5,9)	24
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	0,21	0,23	(8,7)	0,58	0,66	(12,1)	24
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	0,20	0,23	(13,0)	0,63	0,64	(1,6)	27
Distributions	0,18	0,18	–	0,54	0,61	(11,5)	28
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	90,0 %	78,3 %	14,9	85,7 %	92,4 %	(7,3)	27
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	85,7 %	78,3 %	9,5	93,1 %	89,7 %	3,8	24
Financement							
Ratio d'endettement ⁽²⁾⁽⁵⁾				53,8 %	51,9 %		31
Ratio dette/BAIIA ⁽²⁾				10,3x	9,7x		32
Ratio de couverture des intérêts ⁽²⁾⁽⁶⁾				2,34 : 1	2,35 : 1		32
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale				4,12 %	4,11 %		29
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)				3,9	3,7		29
Ratio des dettes non garanties sur la dette nette ⁽⁷⁾				40,9 %	49,7 %		32
Immeubles productifs de revenu non grevés				2 152 170	2 817 704		32
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ⁽⁸⁾				1,50 : 1	1,57 : 1		32
Information opérationnelle							
Nombre d'immeubles de placement ⁽⁹⁾				331	429		33
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				36 525	38 220		33
Taux d'occupation commis				94,4 %	93,3 %		37
Taux d'occupation physique				90,3 %	87,3 %		37
Taux de rétention				66,0 %	64,6 %		39
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				2,4 %	0,9 %		39
Activités de développement							
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ⁽²⁾				48 923	59 259		14

(1) La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

(3) Comprend un montant reçu de 1,0 M\$ provenant du règlement approuvé par la cour entre Target Canada et ses créanciers, un montant de 1,1 M\$ au titre des coûts de rachat des débetures et 0,9 M\$ de frais de restructuration au troisième trimestre de 2019, des frais de restructuration de 3,9 M\$ au deuxième trimestre de 2019, et une indemnité de cessation d'emploi de 1,0 M\$ payée au premier trimestre de 2019 à la suite du départ d'un cadre supérieur.

(4) Pleinement dilué.

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

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

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

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

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

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés les	30 sept. 2019 \$	30 juin 2019 \$	31 mars 2019 \$	31 déc. 2018 \$	30 sept. 2018 \$	30 juin 2018 \$	31 mars 2018 ⁽¹⁾ \$	31 déc. 2017 ⁽¹⁾ \$
Produits d'exploitation – États financiers	171 539	176 627	181 944	176 073	172 665	177 047	208 865	207 418
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽²⁾	175 884	180 946	186 244	180 116	176 820	181 280	212 879	211 197
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	91 438	88 983	86 685	91 128	90 977	89 813	100 546	110 487
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ⁽²⁾	93 914	91 468	89 078	93 526	93 548	92 256	102 627	112 654
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – États financiers	(2 559)	8 291	(221)	(276 160)	13 393	–	(4 331)	(616 354)
Dépréciation du goodwill - États financiers	–	–	–	(120 389)	–	–	–	–
Bénéfice net (perte nette)	47 456	51 474	44 309	(353 353)	64 649	46 445	29 977	(581 256)
Bénéfice net rajusté ⁽²⁾	51 688	50 250	46 912	50 684	51 850	51 401	52 862	68 551
Fonds provenant de l'exploitation ⁽²⁾	51 802⁽³⁾	47 273 ⁽⁴⁾	46 887 ⁽⁵⁾	50 883	52 733	49 063	53 737	58 492
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ⁽²⁾	38 370⁽³⁾	33 441 ⁽⁴⁾	33 527 ⁽⁵⁾	39 047	41 249	37 576	42 279	46 228
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	74 579	14 126	23 451	74 118	88 049	1 437	19 335	81 471
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ⁽²⁾	36 599	40 497	37 806	38 372	41 453	34 327	40 329	46 717
Distributions	32 769	32 768	32 758	32 749	32 749	32 749	45 483	52 792
Par part								
Bénéfice net (perte nette) (de base)	0,26	0,28	0,24	(1,94)	0,36	0,26	0,16	(3,14)
Bénéfice net (perte nette) (dilué(e))	0,26	0,28	0,24	(1,94)	0,35	0,25	0,16	(3,14)
Bénéfice net rajusté (dilué) ⁽²⁾	0,28	0,28	0,26	0,28	0,28	0,28	0,29	0,37
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ⁽²⁾⁽⁶⁾	0,28⁽³⁾	0,26 ⁽⁴⁾	0,26 ⁽⁵⁾	0,28	0,29	0,27	0,29	0,32
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ⁽²⁾⁽⁶⁾	0,21⁽³⁾	0,18 ⁽⁴⁾	0,18 ⁽⁵⁾	0,21	0,23	0,21	0,23	0,25
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) ⁽²⁾⁽⁶⁾	0,20	0,22	0,21	0,21	0,23	0,19	0,22	0,25
Distributions	0,1800	0,1800	0,1800	0,1800	0,1800	0,1800	0,2500	0,2850

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

(2) Se référer à la section la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

(3) Comprend un montant reçu de 1,0 M\$ provenant du règlement approuvé par la cour entre Target Canada et ses créanciers, des coûts de rachat des débetures de 1,1 M et \$0,9 millions \$ de frais de restructuration.

(4) Inclut 3,9 millions \$ de frais de restructuration.

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

(6) Pleinement dilué.

Aperçu général de l'entreprise

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec. Au 30 septembre 2019, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 331⁽¹⁾ immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, dont 201 étaient situés dans la région de Montréal, 111 dans la région de Québec et 19 dans la région d'Ottawa. Le portefeuille de Cominar comptait environ 11,2 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,9 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,4 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 36,5 millions de pieds carrés.

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

Sommaire du portefeuille immobilier au 30 septembre 2019

Nos immeubles, qui sont principalement situés dans des zones urbaines, le long ou à proximité des artères principales et des infrastructures de transport existantes ou futures, profitent généralement de leur grande visibilité tout en comportant un accès facile, tant pour les clients de Cominar que pour les clients de ceux-ci.

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau	83	11 215 000	92,1 %	88,7 %
Commercial	56	9 918 000	94,0 %	85,4 %
Industriel et polyvalent	192	15 392 000	96,4 %	94,5 %
Total	331	36 525 000	94,4 %	90,3 %

Marché géographique	Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	201	23 777 000	93,9 %	90,3 %
Québec	111	10 272 000	95,6 %	91,7 %
Ottawa	19	2 476 000	93,8 %	83,9 %
Total	331	36 525 000	94,4 %	90,3 %

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

Nos objectifs et notre stratégie

Objectifs et stratégie

Les principaux objectifs de Cominar visent à maximiser le rendement total pour les porteurs de parts grâce à une combinaison de distribution en espèces durable et avantageuse fiscalement et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive de notre portefeuille immobilier. La direction de Cominar est orientée principalement vers les objectifs suivants :

Stimulation de la croissance organique : Les initiatives visant à accroître les revenus comprennent la priorisation des immeubles ayant le meilleur potentiel de croissance, l'accélération de la livraison de nouveaux espaces aux locataires, la location d'espaces vacants dans les portefeuilles d'immeubles commerciaux et de bureaux, des efforts de croissance des loyers dans notre portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et la recherche de possibilités de revenus supplémentaires. Nous implantons actuellement de multiples initiatives afin de réduire les dépenses, notamment des mesures internes de réduction des coûts, un rajustement des effectifs, des ententes d'impartition et l'automatisation des processus.

Renforcement de notre bilan et réduction des risques y afférents et gestion prudente de notre structure du capital : Au 30 septembre 2019, notre ratio d'endettement s'établissait à 53,8 %, en baisse par rapport à 55,3 % au 31 décembre 2018, en raison principalement de la vente de propriétés. L'objectif de Cominar est d'atteindre des paramètres de crédit de qualité investissement afin de limiter les risques financiers et de réduire ses coûts d'emprunt. Nos stratégies de diminution des risques liés à la dette incluent la réduction de l'endettement, la répartition des échéances de la dette, l'établissement et le maintien de relations de prêt diversifiées.

Optimisation du portefeuille : Cominar continue de cibler des dispositions de propriétés dans le but d'améliorer la qualité du portefeuille, de réduire son exposition au secteur commercial, de réduire la pondération de certaines expositions régionales, d'assainir le portefeuille en ce qui a trait aux immeubles de moindre envergure qui sont plus coûteux à gérer et de se concentrer sur les propriétés dont le potentiel de croissance est le plus élevé. En 2018, Cominar a vendu un total de 1,2 milliard \$ d'immeubles et elle vise actuellement 250 millions \$ de dispositions en 2019.

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

Aperçu du troisième trimestre de 2019

Bénéfice net : Le bénéfice net pour le troisième trimestre de 2019 s'est établi à 47,5 millions \$, comparativement à 64,6 millions \$ en 2018. Ceci reflète une hausse de 0,9 million \$ des frais de restructuration et des diminutions de 0,5 millions \$ des frais d'administration du Fonds et de 16 millions \$ de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Bénéfice net ajusté⁽¹⁾ : Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019, Cominar a généré un bénéfice net ajusté de 51,7 millions \$, comparativement à 51,9 millions \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2018. Il convient de souligner que cette solide performance a été réalisée malgré la vente de 218,6 million \$ de propriétés depuis 1 an, laquelle a diminué le NOI.

Fonds provenant de l'exploitation⁽¹⁾ : Les fonds provenant de l'exploitation pleinement dilués pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019 ont été de 0,28 \$ par part comparativement à 0,29 \$ par part pour la période correspondante de l'exercice précédent découlant principalement d'une augmentation de 0,9 million \$ des frais de restructuration. Excluant ces frais, les fonds provenant de l'exploitation seraient restés stables à 0,29 \$ par part comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés⁽¹⁾ : Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pleinement dilués pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019 ont été de 0,21 \$ par part comparativement à 0,23 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont diminué en raison de l'augmentation de 0,9 million \$ des frais de restructuration, de l'augmentation de 0,8 million \$ de la provision pour frais de location et de l'augmentation de 1,6 million \$ des dépenses en capital liés au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs. Excluant les frais de restructuration, les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 0,22 \$ par part, en baisse de 0,01 \$ comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable⁽¹⁾ : Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 3,8 % pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019. Cette augmentation résulte d'une croissance de 4,1 % du portefeuille de bureaux, 8,1 % du portefeuille industriel et polyvalent et 0,6 % du portefeuille commercial. L'augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est principalement attribuable à une augmentation du taux d'occupation physique moyen pour tous les types d'immeubles et pour tous les marchés géographiques.

Taux d'occupation : Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation physique de Cominar a été de 90,3 % comparativement à 89,2% à la fin de l'exercice 2018 et à 87,9 % au 30 septembre 2018. L'augmentation séquentielle du taux d'occupation était liée à des augmentations dans les portefeuilles bureau et industriel et polyvalent, tandis que l'augmentation d'un exercice à l'autre était attribuable à tous les types d'immeuble. Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation commis était de 94,4 %, en hausse de 80 points de base par rapport à 93,6 % au 31 décembre 2018 et de 110 points de base par rapport à 93,3 % au 30 septembre 2018.

Activité de location : Le taux de rétention pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019 s'établissait à 66,0 % en hausse comparativement à 64,6 % pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018. Les loyers nets moyens sur 3,4 millions de pieds carrés de baux renouvelés ont augmenté de 2,4 % (2,1 % pour le portefeuille de bureaux, (2,7) % pour le portefeuille commercial et 10,6 % pour le portefeuille industriel). Les nouveaux baux totalisaient 1,9 million de pieds carrés à un loyer minimum moyen de 11,74 \$. Les nouveaux baux et les baux renouvelés pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019 représentaient 102,3 % des baux venant à échéance en 2019.

Activité de disposition : Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019, Cominar a réalisé des ventes d'actifs totalisant 20,3 million \$ (3,4 millions \$ pour des bureaux, 2,9 millions \$ pour des immeubles commerciaux et 14,0 millions \$ pour des immeubles industriels) à des prix conformes à nos valeurs établies selon les IFRS. Cominar vise des dispositions d'environ 250 millions \$ à la fin de l'exercice 2019.

Bilan : Au 30 septembre 2019, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 53,8 %, comparativement à 55,3 % à la fin de l'exercice 2018 et à 51,9 % au 30 septembre 2018. L'augmentation du ratio d'un exercice à l'autre reflète les réductions de valeur des actifs de 387,5 millions \$ inscrites en 2018. Le ratio dette/BALIA à la fin du troisième trimestre de 2019 était de 10,3x, stable par rapport au 31 décembre 2018 et en hausse comparativement à 9,7x au 30 septembre 2018. Au 30 septembre 2019, notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 2,2 milliard \$ et notre ratio d'actifs non grevés était de 1,50x, en baisse par rapport à 1,53x à la fin de l'exercice 2018 et inférieur à celui de 1,57x inscrit au 30 septembre 2018.

Nos liquidités disponibles de 598,2 millions \$ se composaient de 282,1 millions \$ disponibles aux termes de notre facilité de crédit non garantie, de 300,0 millions \$ disponibles aux termes de notre facilité de crédit garantie et de 16,1 millions \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie au 30 septembre 2019.

(1) Se référer à la section la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

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 septembre 2019			Au 31 décembre 2018		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés		Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers consolidés		Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	Coentreprises			Coentreprises		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Actif						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	6 100 884	167 378	6 268 262	6 058 191	166 765	6 224 956
Immeubles en développement	41 118	7 805	48 923	34 293	7 392	41 685
Terrains détenus pour développement futur	92 472	8 532	101 004	93 750	8 400	102 150
	6 234 474	183 715	6 418 189	6 186 234	182 557	6 368 791
Immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	66 511	—	66 511	188 727	—	188 727
Participations dans des coentreprises	95 871	(95 871)	—	92 468	(92 468)	—
Goodwill	15 721	—	15 721	15 721	—	15 721
Débiteurs	37 661	46	37 707	41 162	424	41 586
Frais payés d'avance et autres actifs	55 236	1 005	56 241	17 901	97	17 998
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 118	431	16 549	1 498	461	1 959
Total de l'actif	6 521 592	89 326	6 610 918	6 543 711	91 071	6 634 782
Passif						
Emprunts hypothécaires	2 080 665	83 626	2 164 291	1 742 104	85 534	1 827 638
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	—	—	123	—	123
Débiteures	1 320 712	—	1 320 712	1 722 586	—	1 722 586
Emprunts bancaires	117 856	4 200	122 056	152 950	4 000	156 950
Créditeurs et charges à payer	128 529	1 500	130 029	103 347	1 537	104 884
Passifs d'impôts différés	142	—	142	142	—	142
Passifs d'impôts exigibles	—	—	—	6 763	—	6 763
Distributions payables aux porteurs de parts	10 923	—	10 923	—	—	—
Total du passif	3 658 827	89 326	3 748 153	3 728 015	91 071	3 819 086
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	2 862 765	—	2 862 765	2 815 696	—	2 815 696
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 521 592	89 326	6 610 918	6 543 711	91 071	6 634 782

(1) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Trimestres terminés les 30 septembre	2019			2018		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	171 539	4 345	175 884	172 665	4 155	176 820
Charges d'exploitation	(80 101)	(1 869)	(81 970)	(81 688)	(1 584)	(83 272)
Bénéfice d'exploitation net	91 438	2 476	93 914	90 977	2 571	93 548
Charge financière	(37 486)	(987)	(38 473)	(36 373)	(992)	(37 365)
Frais d'administration du Fonds	(3 818)	(2)	(3 820)	(4 314)	(19)	(4 333)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(2 559)	—	(2 559)	13 393	—	13 393
Quote-part du bénéfice des coentreprises	1 487	(1 487)	—	1 560	(1 560)	—
Frais de transaction	(748)	—	(748)	—	—	—
Frais de restructuration	(858)	—	(858)	—	—	—
Décomptabilisation du goodwill	—	—	—	(594)	—	(594)
Résultat net avant impôts sur les bénéfices	47 456	—	47 456	64 649	—	64 649
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	—	—	—	—	—	—
Différés	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
Résultat net et résultat global	47 456	—	47 456	64 649	—	64 649

(1) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Périodes de neuf mois terminées le 30 septembre	2019			2018 ⁽¹⁾		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽²⁾	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽²⁾
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	530 110	12 964	543 074	558 577	12 402	570 979
Charges d'exploitation	(263 004)	(5 610)	(268 614)	(277 241)	(5 307)	(282 548)
Bénéfice d'exploitation net	267 106	7 354	274 460	281 336	7 095	288 431
Charge financière	(110 635)	(2 974)	(113 609)	(115 844)	(2 965)	(118 809)
Frais d'administration du Fonds	(13 109)	(2)	(13 111)	(17 149)	(37)	(17 186)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	5 511	—	5 511	9 062	—	9 062
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	4 378	(4 378)	—	4 093	(4 093)	—
Frais de transaction	(5 238)	—	(5 238)	(19 981)	—	(19 981)
Frais de restructuration	(4 774)	—	(4 774)	—	—	—
Décomptabilisation du goodwill	—	—	—	(594)	—	(594)
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	143 239	—	143 239	140 923	—	140 923
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	—	—	—	(6 391)	—	(6 391)
Différés	—	—	—	6 539	—	6 539
	—	—	—	148	—	148
Bénéfice net et résultat global	143 239	—	143 239	141 071	—	141 071

(1) La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus à Slate au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Se référer à la section « 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 septembre 2019 et 31 décembre 2018, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

	Au 30 septembre 2019 \$	Au 31 décembre 2018 \$	Δ \$	Δ %
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	6 100 884	6 058 191	42 693	0,7
Immeubles en développement	41 118	34 293	6 825	19,9
Terrains détenus pour développement futur	92 472	93 750	(1 278)	(1,4)
	6 234 474	6 186 234	48 240	0,8
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	66 511	188 727	(122 216)	(64,8)
Participations dans des coentreprises	95 871	92 468	3 403	3,7
Goodwill	15 721	15 721	—	—
Débiteurs	37 661	41 162	(3 501)	(8,5)
Frais payés d'avance et autres actifs	55 236	17 901	37 335	208,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 118	1 498	14 620	976,0
Total de l'actif	6 521 592	6 543 711	(22 119)	(0,3)
Passif				
Emprunts hypothécaires	2 080 665	1 742 104	338 561	19,4
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	123	(123)	(100,0)
Débtentures	1 320 712	1 722 586	(401 874)	(23,3)
Emprunts bancaires	117 856	152 950	(35 094)	(22,9)
Créditeurs et charges à payer	128 529	103 347	25 182	24,4
Passifs d'impôts différés	142	142	—	—
Passifs d'impôts exigibles	—	6 763	(6 763)	(100,0)
Distributions payables aux porteurs de parts	10 923	—	10 923	100,0
Total du passif	3 658 827	3 728 015	(69 188)	(1,9)
Avoir des porteurs de parts				
Avoir des porteurs de parts	2 862 765	2 815 696	47 069	1,7
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 521 592	6 543 711	(22 119)	(0,3)

Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 septembre 2019 et 2018, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Produits d'exploitation	171 539	172 665	(0,7)	530 110	558 577	(5,1)
Charges d'exploitation	(80 101)	(81 688)	(1,9)	(263 004)	(277 241)	(5,1)
Bénéfice d'exploitation net	91 438	90 977	0,5	267 106	281 336	(5,1)
Charge financière	(37 486)	(36 373)	3,1	(110 635)	(115 844)	(4,5)
Frais d'administration du Fonds	(3 818)	(4 314)	(11,5)	(13 109)	(17 149)	(23,6)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(2 559)	13 393	(119,1)	5 511	9 062	(39,2)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 487	1 560	(4,7)	4 378	4 093	7,0
Frais de transaction	(748)	–	(100,0)	(5 238)	(19 981)	(73,8)
Frais de restructuration	(858)	–	(100,0)	(4 774)	–	(100,0)
Décomptabilisation du goodwill	–	(594)	100,0	–	(594)	100,0
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	47 456	64 649	(26,6)	143 239	140 923	1,6
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	–	–	–	–	(6 391)	100,0
Différés	–	–	–	–	6 539	(100,0)
	–	–	–	–	148	(100,0)
Bénéfice net et résultat global	47 456	64 649	(26,6)	143 239	141 071	1,5

(1) La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Produits d'exploitation

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	171 539	172 665	(0,7)	530 110	558 577	(5,1)
Produits d'exploitation – Coentreprises	4 345	4 155	4,6	12 964	12 402	4,5
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar⁽²⁾	175 884	176 820	(0,5)	543 074	570 979	(4,9)
Acquisitions, développements et dispositions - Quote-part Cominar ⁽²⁾	(1 251)	(7 081)	(82,3)	(9 808)	(50 588)	(80,6)
Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽²⁾	174 633	169 739	2,9	533 266	520 391	2,5

(1) Les produits d'exploitation de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	170 376	165 694	2,8	520 566	508 055	2,5
Portefeuille comparable – Coentreprises	4 257	4 045	5,2	12 700	12 336	3,0
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	174 633	169 739	2,9	533 266	520 391	2,5

(1) Les produits d'exploitation du portefeuille comparable comprennent les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2018 et 2019, de même que des revenus de location découlant provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

La diminution de 1,1 millions \$ des produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés du troisième trimestre résulte principalement d'une diminution de 6,0 millions \$ attribuable aux immeubles vendus en 2018 et en 2019 combinée à une croissance des produits d'exploitation du portefeuille comparable de 4,9 millions \$.

L'augmentation de 4,7 millions \$ des produits d'exploitation du portefeuille comparable au troisième trimestre selon les états financiers comparativement au trimestre correspondant de 2018 provient principalement d'une hausse de 1,5 million \$ dans le portefeuille de bureaux, d'une hausse de 2,3 millions \$ dans le portefeuille industriel et polyvalent et d'une hausse de 0,9 millions \$ dans le portefeuille commercial attribuable à l'augmentation du taux d'occupation physique moyen de tous les portefeuilles.

Produits d'exploitation par type d'immeuble et secteur géographique

Produits d'exploitation par type d'immeuble

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Type d'immeuble						
Bureau	74 540	74 495	0,1	225 778	242 679	(7,0)
Commercial	63 084	64 997	(2,9)	196 063	208 475	(6,0)
Industriel et polyvalent	38 260	37 328	2,5	121 233	119 825	1,2
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar⁽²⁾	175 884	176 820	(0,5)	543 074	570 979	(4,9)

(1) Les produits d'exploitation de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 \$	Δ %
Type d'immeuble						
Bureau	74 866	73 282	2,2	224 837	220 003	2,2
Commercial	61 638	60 583	1,7	188 803	187 408	0,7
Industriel et polyvalent	38 129	35 874	6,3	119 626	112 980	5,9
Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽¹⁾	174 633	169 739	2,9	533 266	520 391	2,5

(1) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Produits d'exploitation du portefeuille comparable par marché géographique

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 \$	Δ %
Marché géographique						
Montréal	108 195	106 689	1,4	333 066	326 582	2,0
Québec	52 335	49 759	5,2	158 812	152 641	4,0
Ottawa ⁽¹⁾	14 103	13 291	6,1	41 388	41 168	0,5
Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽²⁾	174 633	169 739	2,9	533 266	520 391	2,5

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

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Bénéfice d'exploitation net

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

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Ce dernier comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2018 et 2019, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net - États financiers	91 438	90 977	0,5	267 106	281 336	(5,1)
Bénéfice d'exploitation net - Coentreprises	2 476	2 571	(3,7)	7 354	7 095	3,7
Bénéfice d'exploitation net - Quote-part Cominar⁽²⁾	93 914	93 548	0,4	274 460	288 431	(4,8)
Acquisitions, développements et dispositions - Quote-part Cominar ⁽²⁾	(1 194)	(4 264)	(72,0)	(5 214)	(26 314)	(80,2)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar⁽²⁾	92 720	89 284	3,8	269 246	262 117	2,7

(1) Le bénéfice d'exploitation net de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 \$	Δ %
Portefeuille comparable - États financiers	90 299	86 798	4,0	262 058	255 056	2,7
Portefeuille comparable - Coentreprises	2 421	2 486	(2,6)	7 188	7 061	1,8
Portefeuille comparable⁽¹⁾ - Quote-part Cominar⁽²⁾	92 720	89 284	3,8	269 246	262 117	2,7

(1) Les bénéfices d'exploitation net du portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2018 et 2019, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

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

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Type d'immeuble						
Bureau	37 281	36 002	3,6	108 590	115 291	(5,8)
Commercial	32 805	34 492	(4,9)	96 431	104 747	(7,9)
Industriel et polyvalent	23 828	23 054	3,4	69 439	68 393	1,5
Bénéfice d'exploitation net - Quote-part Cominar⁽²⁾	93 914	93 548	0,4	274 460	288 431	(4,8)

(1) Le bénéfice d'exploitation net de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut le résultat de la vente de 95 immeubles situés hors marchés principaux au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

L'augmentation de 0,4 million \$ du bénéfice d'exploitation net selon la quote-part découle principalement d'une hausse de 3,4 millions \$ du portefeuille comparable et d'une baisse de 3,0 millions \$ attribuable aux immeubles vendus en 2018 et 2019.

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019	2018	Δ %	2019	2018	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Type d'immeuble						
Bureau	37 415	35 950	4,1	108 480	105 131	3,2
Commercial	31 599	31 396	0,6	92 012	92 938	(1,0)
Industriel et polyvalent	23 706	21 938	8,1	68 754	64 048	7,3
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽¹⁾	92 720	89 284	3,8	269 246	262 117	2,7

(1) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019	2018	2019	2018
Type d'immeuble				
Bureau	40,3%	40,2%	40,3%	40,1%
Commercial	34,1%	35,2%	34,2%	35,5%
Industriel et polyvalent	25,6%	24,6%	25,5%	24,4%
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽¹⁾	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

(1) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Comparativement au trimestre terminé le 30 septembre 2018, la portion du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable attribuable au secteur commercial a diminué de 110 points de base pour s'établir à 34,1 %, alors que la portion attribuable au secteur industriel a augmenté de 100 points de base pour s'établir à 25,6 %, et le secteur bureau est quant à lui resté essentiellement stable à 40,3 %.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019	2018	Δ %	2019	2018	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	57 779	56 127	2,9	167 861	165 339	1,5
Québec	28 264	26 771	5,6	82 572	77 782	6,2
Ottawa ⁽¹⁾	6 677	6 386	4,6	18 813	18 996	(1,0)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽²⁾	92 720	89 284	3,8	269 246	262 117	2,7

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

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019	2018	2019	2018
Marché géographique				
Montréal	62,3%	62,9%	62,3%	63,1%
Québec	30,5%	30,0%	30,7%	29,7%
Ottawa ⁽¹⁾	7,2%	7,1%	7,0%	7,2%
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽²⁾	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon la quote-part de Cominar a augmenté de 3,8 % au troisième trimestre terminé le 30 septembre 2019, en raison essentiellement de l'accroissement du taux d'occupation physique moyen pour tous les types d'immeubles et pour toutes les régions par rapport à la période correspondante de 2018.

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Type d'immeuble						
Bureau	88,7%	87,1%	1,6	88,4%	87,0%	1,4
Commercial	85,7%	84,7%	1,0	85,7%	84,0%	1,7
Industriel et polyvalent	94,4%	90,9%	3,5	94,1%	91,4%	2,7
Total	90,3%	88,1%	2,2	90,1%	88,1%	2,0

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Marché géographique						
Montréal	90,2%	88,0%	2,2	90,1%	88,0%	2,1
Québec	92,1%	90,6%	1,5	92,0%	90,6%	1,4
Ottawa ⁽¹⁾	83,9%	77,8%	6,1	81,8%	78,4%	3,4
Total	90,3%	88,1%	2,2	90,1%	88,1%	2,0

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

Charge financière

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ%	2019 \$	2018 \$	Δ%
Intérêts sur emprunts hypothécaires	19 898	18 291	8,8	55 194	59 603	(7,4)
Intérêts sur débetures	18 700	18 270	2,4	56 053	54 809	2,3
Intérêts (revenus d'intérêts) sur emprunts bancaires (trésorerie et équivalents de trésorerie)	(65)	1 079	(106,0)	2 627	6 379	(58,8)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 008	757	33,2	2 645	2 243	17,9
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(66)	(68)	(2,9)	(198)	(1 372)	(85,6)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 989)	(1 956)	1,7	(5 686)	(5 818)	(2,3)
Total de la charge financière – États financiers	37 486	36 373	3,1	110 635	115 844	(4,5)
Charge financière ajustés ⁽²⁾	36 391	36 373	–	109 540	115 844	(5,4)
Pourcentage des produits d'exploitation	21,9%	21,1%		20,9%	20,7%	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	4,12%			4,12%	4,11%	

(1) Inclut des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période.

(2) Exclut des frais de maintien de rendement et des frais payés relativement au rachat de débetures non garanties de premier rang de série 2.

L'augmentation de la charge financière pour le troisième trimestre de 2019, par rapport au trimestre correspondant de 2018, est essentiellement attribuable au montant payé de 1,1 million \$ relatif aux frais de maintien de rendement et autres frais payés pour le rachat des débetures non garanties de série 2. Exception faite de ces coûts, la charge financière serait demeurée stable d'un exercice à l'autre.

Frais d'administration du fonds

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ%	2019 \$	2018 \$	Δ%
Salaires et autres avantages	2 397	2 515	(4,7)	8 776	8 564	2,5
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	661	540	22,4	2 141	1 687	26,9
Honoraires professionnels	104	166	(37,3)	479	579	(17,3)
Frais liés aux sociétés ouvertes	244	187	30,5	583	491	18,7
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	—	—	—	—	3 529	(100,0)
Autres frais	412	906	(54,5)	1 130	2 299	(50,8)
Total frais d'administration du fonds – États financiers	3 818	4 314	(11,5)	13 109	17 149	(23,6)
Frais d'administration du fonds ajustés ⁽¹⁾	3 818	4 314	(11,5)	12 066	13 620	(11,4)

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

Au cours du troisième trimestre de 2019, les frais d'administration du Fonds ont diminué de 0,5 million \$. Les salaires et autres avantages pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019 comprennent un montant de 1,0 million \$ lié au départ d'un haut dirigeant.

Frais de transaction

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ%	2019 \$	2018 \$	Δ%
Honoraires de courtage	110	—	100,0	1 607	5 700	(71,8)
Honoraires professionnels	—	—	—	263	2 374	(88,9)
Baux principaux assumés	—	—	—	217	4 201	(94,8)
Pénalités sur remboursement de dettes	—	—	—	—	945	(100,0)
Ajustements de clôture	601	—	100,0	3 114	6 161	(49,5)
Autres	37	—	100,0	37	600	(93,8)
Total	748	—	100,0	5 238	19 981	(73,8)

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

Frais de restructuration

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a annoncé une restructuration organisationnelle pour rationaliser et améliorer l'efficacité des activités, laquelle aura pour effet, entre autres, la réduction de ses effectifs. Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a comptabilisé une provision de 3,9 million \$ liée à cette restructuration et essentiellement au titre des indemnités de cessation d'emploi. Une provision additionnelle de 0,9 millions \$ a été comptabilisée au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019 afin d'inclure la seconde phase de la restructuration organisationnelle. Jusqu'au 30 septembre 2019, 2,1 million \$ (1,8 million \$ au 30 juin 2019) a été versée depuis le début de la restructuration.

Bénéfice net

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Bénéfice net	47 456	64 649	(26,6)	143 239	141 071	1,5
Bénéfice net par part (de base)	0,26	0,36	(27,8)	0,79	0,77	2,6
Bénéfice net par part (dilué)	0,26	0,35	(25,7)	0,79	0,77	2,6
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	182 197 545	182 055 805		182 164 182	182 186 824	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (diluée)	182 405 977	182 230 018		182 321 925	182 361 216	

(1) Le bénéfice net de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$

Le bénéfice net pour le troisième trimestre de 2019 se chiffre à 47,5 millions \$, comparativement à 64,6 millions \$ en 2018. Ceci est le résultat d'une hausse de 0,9 million \$ des frais de restructuration, une diminution de 0,5 millions \$ des frais d'administration du Fonds et une variation de 16 millions \$ de la juste valeur des immeubles de placement.

Bénéfice net rajusté

Le bénéfice net rajusté est une mesure financière non définie par les IFRS. La méthode de calcul utilisée par Cominar pourrait différer de celles d'autres entités. Cominar calcule un bénéfice net rajusté pour éliminer l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur qui est non monétaires ainsi que pour une allocation de départ, des frais de transaction, des frais de restructuration et des honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et de dépenses d'opération immobilière.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Bénéfice net	47 456	64 649	(26,6)	143 239	141 071	1,5
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	2 559	(13 393)	(119,1)	(5 511)	(9 062)	(39,2)
Frais de transaction	748	—	100,0	5 238	19 981	(73,8)
Allocation de départ	—	—	—	1 043	—	100,0
Frais de restructuration	858	—	100,0	4 774	—	100,0
Règlement provenant de Target	(1 028)	—	(100,0)	(1 028)	—	(100,0)
Frais sur rachat de débetures	1 095	—	100,0	1 095	—	100,0
Honoraire de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	—	—	—	—	3 529	(100,0)
Décomptabilisation du goodwill	—	594	(100,0)	—	594	(100,0)
Bénéfice net rajusté ⁽³⁾	51 688	51 850	(0,3)	148 850	156 113	(4,7)
Bénéfice net rajusté par part (dilué) ⁽³⁾	0,28	0,28	—	0,82	0,86	(4,7)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 405 977	182 230 018		182 321 925	182 361 216	

(1) Le bénéfice net rajusté de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

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

(3) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

La diminution du bénéfice net ajusté pour le troisième trimestre de 2019 s'explique essentiellement par une baisse du bénéfice d'exploitation net découlant de la vente d'immeubles en 2018 et 2019, en partie compensée par une augmentation de 3,4 millions \$ du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable et par une diminution de 0,5 million \$ des frais d'administration du Fonds.

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

Bien que les notions de « fonds provenant de l'exploitation » et de « fonds provenant de l'exploitation ajustés » ne soient pas des mesures financières définies par les IFRS, leur utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier puisqu'ils ajustent le bénéfice net pour des items qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et de dépenses d'opération immobilière.

REALpac définit les fonds provenant de l'exploitation comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS), ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou d'une disposition d'immeubles.

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

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

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

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

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Bénéfice net	47 456	64 649	(26,6)	143 239	141 071	1,5
Impôts sur dispositions d'immeubles	—	—	—	—	6 391	(100,0)
Impôts différés	—	—	—	—	(6 539)	100,0
Salaires de location – mise en place des baux	879	729	20,6	2 481	2 635	(5,8)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	2 559	(13 393)	(119,1)	(5 511)	(9 062)	(39,2)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	160	154	3,9	515	462	11,5
Frais de transaction	748	—	100,0	5 238	19 981	(73,8)
Décomptabilisation du goodwill	—	594	(100,0)	—	594	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation⁽²⁾⁽³⁾	51 802	52 733	(1,8)	145 962	155 533	(6,2)
Provision pour frais relatifs à la location	(8 075)	(7 306)	10,5	(24 524)	(21 612)	13,5
Comptabilisation linéaire des baux ⁽²⁾	254	(159)	(259,7)	128	(1 016)	(112,6)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(5 611)	(4 019)	39,6	(16 228)	(11 801)	37,5
Fonds provenant de l'exploitation ajustés⁽²⁾⁽³⁾	38 370	41 249	(7,0)	105 338	121 104	(13,0)
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,28	0,29	(3,4)	0,80	0,85	(5,9)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,21	0,23	(8,7)	0,58	0,66	(12,1)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁽⁴⁾	182 405 977	182 230 018		182 321 925	182 361 216	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ⁽³⁾⁽⁴⁾	85,7 %	78,3 %		93,1 %	89,7 %	

(1) Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajusté de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 incluent les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

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

(3) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

(4) Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019 incluent, entre autres, une allocation de départ versée suite au départ d'un haut dirigeant, des frais de rachat de débentures, des frais de restructuration, et un règlement de Target Canada. Excluant ces ajustements, les fonds provenant de l'exploitation ajustés et les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été les suivants :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 ⁽¹⁾ \$	Δ %
Fonds provenant de l'exploitation⁽²⁾⁽³⁾	51 802	52 733	(1,8)	145 962	155 533	(6,2)
Allocation de départ	—	—	—	1 043	—	100,0
Frais de restructuration	858	—	100,0	4 774	—	100,0
Règlement provenant de Target	(1 028)	—	(100,0)	(1 028)	—	(100,0)
Frais sur rachat de débentures	1 095	—	100,0	1 095	—	100,0
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	—	—	—	—	3 529	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation - ajustés⁽²⁾⁽³⁾	52 727	52 733	(0,0)	151 846	159 062	(4,5)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés⁽²⁾⁽³⁾	38 370	41 249	(7,0)	105 338	121 104	(13,0)
Allocation de départ	—	—	—	1 043	—	100,0
Frais de restructuration	858	—	100,0	4 774	—	100,0
Règlement provenant de Target	(1 028)	—	(100,0)	(1 028)	—	(100,0)
Frais sur rachat de débentures	1 095	—	100,0	1 095	—	100,0
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	—	—	—	—	3 529	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés⁽²⁾⁽³⁾	39 295	41 249	(4,7)	111 222	124 633	(10,8)

(1) Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajusté de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 incluent les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

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

(3) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Les fonds provenant de l'exploitation pour le troisième trimestre de 2019 ont diminué par rapport au trimestre correspondant de 2018 dû à une augmentation de 0,9 million \$ des frais de restructuration. Excluant ces frais, les fonds provenant de l'exploitation par part seraient demeurés stables à 0,29 \$ comparativement au trimestre correspondant de 2018.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour le troisième trimestre ont diminué par rapport au trimestre correspondant de 2018 en raison de la diminution des fonds provenant de l'exploitation, de l'augmentation de 0,8 million \$ de la provision pour frais de location et de l'augmentation de 1,6 million \$ des dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs. Excluant ces frais, les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part auraient été de 0,22 \$, en baisse de 0,01 \$ comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

Provision pour frais relatifs à la location

La provision pour frais relatifs à la location que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés représente l'amortissement, sur la durée des baux, des améliorations locatives et des coûts directs initiaux, ce qui comprend des honoraires de courtage encourus lors de la négociation et de la préparation des baux. Cette façon de faire permet un meilleur rapprochement des investissements encourus avec les produits d'exploitation générés sur la durée des baux. Au cours du troisième trimestre de 2019, les coûts réels encourus par Cominar ont été de 7,3 millions \$ en améliorations locatives et 1,8 millions \$ en coûts directs initiaux, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevé à 8,1 millions \$.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019 \$	2018 \$	2019 \$	2018 \$
Améliorations locatives	7 306	5 291	24 098	40 169
Coûts directs initiaux	1 776	2 536	6 518	7 811
Coûts réels des frais relatifs à la location - Quote-part Cominar ⁽¹⁾⁽²⁾	9 082	7 827	30 616	47 980
Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés ⁽³⁾	8 075	7 306	24 524	21 612

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

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

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

Dépenses en capital – Maintien de la capacité de générer des revenus locatifs

Les dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de 5,6 millions \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019 [4,0 millions \$ en 2018] correspondent à l'estimation effectuée par la direction de la partie non génératrice de revenus locatifs des dépenses réelles en immobilisations engagées principalement pour des dépenses majeures d'entretien et de réparation, par exemple, certains travaux d'aires communes, de toiture, de stationnement, ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Afin de déterminer la répartition des dépenses entre la capacité de générer des revenus locatifs et l'augmentation de la capacité de générer des revenus locatifs, Cominar analyse les travaux effectués selon leur nature (aires communes, toiture, stationnement, équipement, etc.), l'âge et la localisation des propriétés, le type d'immeuble, les conditions du marché ainsi que les données historiques. Les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants car ils sont déjà inclus dans la détermination du bénéfice d'exploitation net.

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

Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés

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

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

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019	2018	2019	2018 ⁽¹⁾
	\$	\$	\$	\$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	74 579	88 049	112 156	108 821
Ajustements – participations dans des coentreprises	1 491	1 536	3 272	4 095
Provision pour frais relatifs à la location	(8 075)	(7 306)	(24 524)	(21 612)
Salaires de location – mise en place des baux	879	729	2 481	2 635
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement ajusté ⁽²⁾	(26 630)	(37 000)	34 439	14 400
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(5 611)	(4 019)	(16 228)	(11 801)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	(1 008)	(758)	(2 645)	(2 244)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	66	68	198	1 372
Frais de transaction	748	–	5 238	19 981
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement - Coentreprises	160	154	515	462
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés⁽³⁾⁽⁴⁾	36 599	41 453	114 902	116 109
Information par part :				
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	0,20	0,23	0,63	0,64
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁽⁵⁾	182 405 977	182 230 018	182 321 925	182 361 216
Ratio de distribution ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	90,0 %	78,3 %	85,7 %	92,4 %

(1) Les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Inclut les variations du fonds de roulement qui, du point de vue de la direction et en fonction du livre blanc de février 2017 de REALpac, ne sont pas représentatives des flux de trésorerie durables disponibles aux fins de distribution. Cela comprend, sans s'y limiter, les variations du fonds de roulement relatives aux taxes foncières et assurances payées d'avance, les intérêts à payer, les taxes de vente et autres impôts indirects payables aux et à recevoir des gouvernements concernés, les impôts sur le revenu et les frais de transaction à payer relativement aux acquisitions et dispositions d'immeubles de placement.

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

(4) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

(5) Pleinement dilué.

Distributions

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

Distributions aux porteurs de parts

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019	2018	Δ %	2019	2018	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Distributions aux porteurs de parts	32 769	32 749	0,1	98 295	110 981	(11,4)
Distributions par part	0,18	0,18		0,54	0,61	

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 septembre	2019 (trois mois) \$	2019 (neuf mois) \$	2018 (neuf mois) \$	2017 (neuf mois) \$
Bénéfice net	47 456	143 239	141 071	189 531
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – états financiers	74 579	112 156	108 821	151 754
Distributions aux porteurs de parts	32 769	98 295	110 981	193 731
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	41 810	13 861	(2 160)	(41 977)

Pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2019, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation affichaient respectivement un excédent de 41,8 millions \$ et de 13,9 millions \$ sur les distributions aux porteurs de parts. Cominar prévoit que ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour l'exercice 2019 seront supérieurs aux distributions aux porteurs de parts.

Liquidités et sources de financement

Au cours du troisième trimestre de 2019, Cominar a généré 74,6 million \$ de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (états financiers). Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions et le remboursement de débentures à l'échéance, en utilisant les fonds générés par ses opérations, les ventes d'actifs, le produit des nouveaux emprunts hypothécaires et les sommes disponibles sur la facilité de crédit non garantie et la facilité de crédit garantie, qui s'élevaient à 582,1 millions \$ au 30 septembre 2019.

Gestion de la dette

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

Au 30 septembre 2019, le niveau d'endettement de Cominar était de 53,8 %, constitué d'emprunts hypothécaires, de débentures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 59,1 % du total de la dette, les débentures non garanties de premier rang représentaient environ 37,5 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 3,4 %. Au 30 septembre 2019, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré était de 4,12 %, et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 3,9 années.

Au 30 septembre 2019, 95,4 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 4,6 % étaient à taux variable.

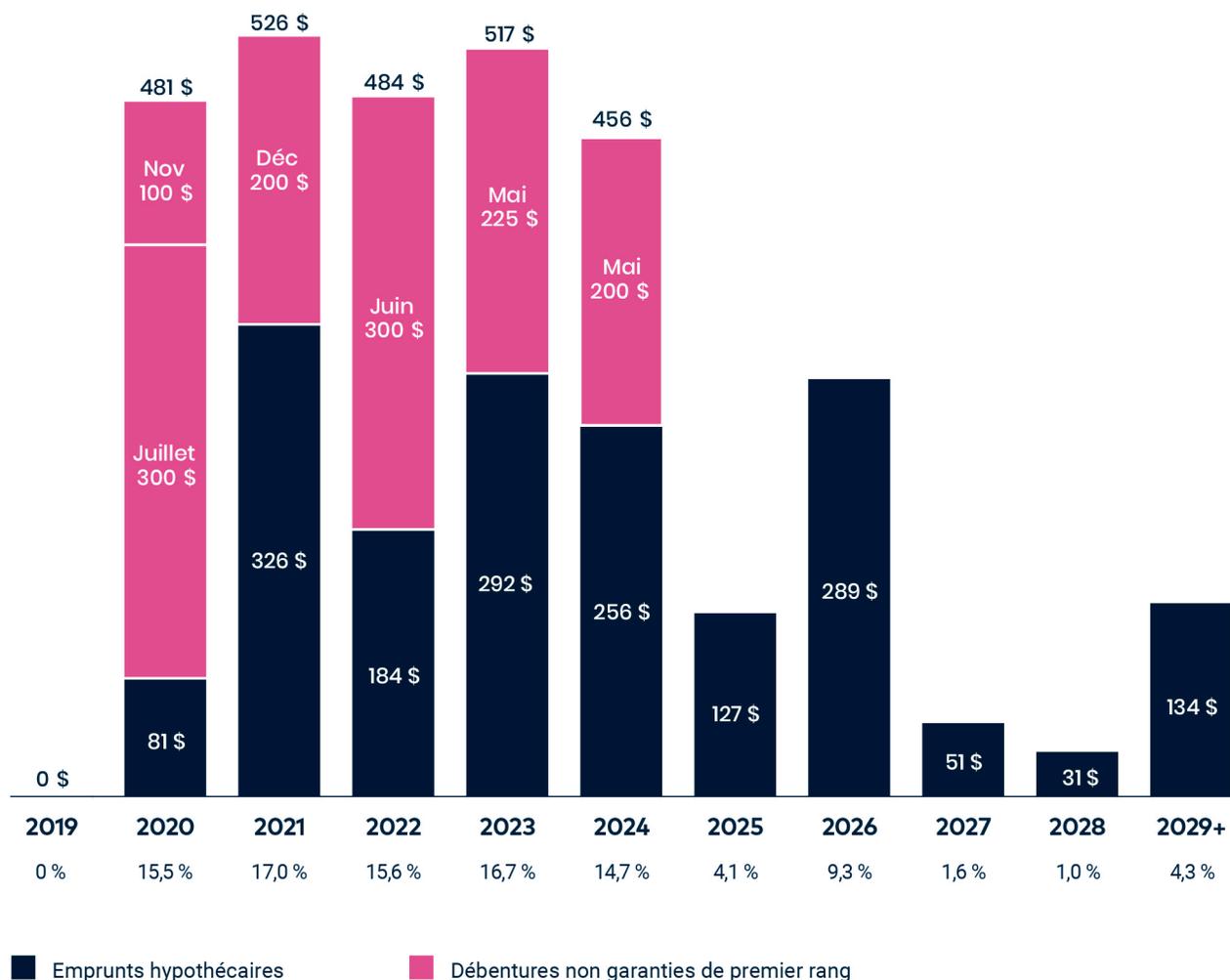
Sommaire des dettes

	Au 30 septembre 2019			Au 31 décembre 2018		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	2 080 665	3,94%	4,8 ans	1 742 227	4,03%	5,0 ans
Débitures	1 320 712	4,41%	2,6 ans	1 722 586	4,23%	2,2 ans
Emprunts bancaires	117 856	4,05%	1,9 an	152 950	4,40%	0,7 an
Total de la dette	3 519 233	4,12%	3,9 ans	3 617 763	4,14%	3,5 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(16 118)	1,70%		(1 498)	1,70%	
Solde net de la dette	3 503 115			3 616 265		

Échéance de la dette à long terme

Au 30 septembre 2019

million \$



Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2019, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2 080,7 millions \$, ce qui représente une hausse de 338,5 millions \$ par rapport à 1 742,2 millions \$ au 31 décembre 2018. Cette hausse s'explique par de nouveaux emprunts hypothécaires contractés de 381,2 millions \$, compensés par des remboursements de capital totalisant 39,6 millions \$ pour la période. Au 30 septembre 2019, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,94 %, une diminution de 9 points de base par rapport à 4,03 % au 31 décembre 2018. Au 30 septembre 2019, le taux d'intérêt moyen pondéré effectif à 4,05 % avait diminué de 6 points de base par rapport au 31 décembre 2018.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$	Taux contractuel moyen pondéré
2019 (Période du 1 ^{er} octobre au 31 décembre)	14 592	—	14 592	—
2020	59 797	80 974	140 771	4,34%
2021	54 374	326 177	380 551	4,25%
2022	47 537	184 248	231 785	3,35%
2023	43 980	292 489	336 469	4,61%
2024	34 995	255 750	290 745	3,91%
2025	25 102	127 490	152 592	3,47%
2026	12 095	288 510	300 605	3,52%
2027	10 431	50 968	61 399	3,85%
2028	7 304	30 836	38 140	4,48%
2029 et suivants	8 120	133 783	141 903	3,77%
Total	318 327	1 771 225	2 089 552	3,94%

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires de Cominar sont échelonnées sur un certain nombre d'années pour réduire les risques liés au renouvellement. Au 30 septembre 2019, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts était de 4,8 ans, comparativement à 5,0 ans au 31 décembre 2018.

Débetures non garanties de premier rang

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 septembre 2019 \$
Série 3	mai 2013	4,00%	4,24%	2 mai et 2 novembre	novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 ⁽¹⁾	4,941%	4,81%	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000
Série 8	décembre 2014	4,25%	4,34%	8 juin et 8 décembre	décembre 2021	200 000
Série 9	juin 2015	4,164%	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
Série 11	mai 2019	4,50%	4,82%	15 mai et 15 novembre	mai 2024	200 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		4,41%	4,49%			
Total						1 325 000

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

Au 30 septembre 2019, le terme résiduel moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était de 2,6 ans.

Le 15 mai 2019, Cominar a émis 200,0 millions \$ de débetures non garanties de premier rang de série 11 portant intérêt à 4,5 % et venant à échéance en mai 2024.

Le 21 juin 2019, Cominar a remboursé à l'échéance ses débetures non garanties de premier rang de série 7 de 300,0 millions \$ et portant intérêt à 3,62 % à l'aide des liquidités disponibles et de sa facilité de crédit.

Le 26 septembre 2019, Cominar a racheté des débetures non garanties de premier rang de série 2 portant intérêt à 4,23 % pour un montant de 300,0 millions \$. En plus des intérêts courus de 4,0 millions \$, Cominar a payé des frais de maintien de rendement de 1,0 million \$.

Emprunts bancaires

Au 30 septembre 2019, Cominar disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie pour un montant maximum de 400,0 millions \$ venant à échéance en juillet 2021. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2019, sous cette facilité de crédit, les emprunts bancaires totalisaient 117,9 millions \$ et les liquidités disponibles s'élevaient à 282,1 millions \$.

Le 20 septembre 2019, Cominar a contracté une nouvelle facilité de crédit garantie d'une durée de 4 ans d'un montant maximal de 300,0 millions \$ venant à échéance en septembre 2023. Cette nouvelle facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Au 30 septembre 2019, cette facilité de crédit était inutilisée et les liquidités disponibles s'élevaient à 300,0 millions \$.

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est une mesure non définie par les IFRS utilisée par la direction pour évaluer l'équilibre financier, essentiel au fonctionnement prudent d'une organisation. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des débetures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisés par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie. La convention de fiducie de Cominar limite son endettement à un maximum de 65% du total de son actif.

	Au 30 septembre 2019 \$	Au 31 décembre 2018 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(16,118)	(1,498)
Emprunts hypothécaires	2,080,665	1,742,227
Débetures	1,320,712	1,722,586
Emprunts bancaires	117,856	152,950
Total de la dette nette	3,503,115	3,616,265
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	6,505,474	6,542,213
Ratio d'endettement⁽¹⁾⁽²⁾	53.8%	55.3%

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

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

La baisse du ratio d'endettement est principalement attribuable à l'utilisation du produit de 210,5 millions \$ généré par la vente d'immeubles au cours des premiers neuf mois de 2019 pour rembourser la dette.

Ratio dette/BAIIA

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

	Au 30 septembre 2019	Au 31 décembre 2018
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	2 080 665	1 742 227
Déventures	1 320 712	1 722 586
Emprunts bancaires	117 856	152 950
Total de la dette	3 519 233	3 617 763
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	358 234	372 464
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) ⁽¹⁾	(17 127)	(18 681)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	(904)	(2 030)
BAIIA (12 derniers mois) ⁽²⁾	340 203	351 753
Ratio dette/BAIIA ⁽²⁾	10,3x	10,3x

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

(2) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Ratio de couverture des intérêts

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

	Au 30 septembre 2019	Au 31 décembre 2018
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	358 234	372 464
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) ⁽¹⁾	(17 127)	(18 681)
	341 107	353 783
Charge financière ajustés (12 derniers mois) ⁽²⁾	145 933	152 237
Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾	2,34 : 1	2,32 : 1

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

(2) Compte non tenu des frais de maintien de rendement et des frais liés au rachat des déventures non garanties de premier rang de série 2.

(3) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

Actifs non grevés et dette non garantie

	Au 30 septembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés ⁽¹⁾	165⁽⁵⁾	2 152 170	291	2 864 637
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ⁽²⁾⁽³⁾		1,50 : 1		1,53 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ⁽³⁾⁽⁴⁾		40,9%		51,8%

(1) Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

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

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

(4) Dette non garantie divisée par la dette totale

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

Au 30 septembre 2019, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie se situait alors à 1,50 : 1, bien au-delà des ratios de 1,30 : 1 et 1,35 : 1 contenus respectivement dans la clause restrictive sur les déventures en circulation et la ligne de crédit.

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

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

Portefeuille immobilier

	Au 30 septembre 2019	Au 31 décembre 2018	
	\$	\$	Δ%
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	6 268 262	6 224 956	0,7
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	149 927	143 835	4,2
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	66 511	188 727	(64,8)
Nombre d'immeubles productifs de revenu ⁽²⁾⁽³⁾	331	428	
Superficie locative (pi ²) ⁽²⁾	36 525 000	38 127 000	

(1) Se référer à la section « Mesure financière non définie par les IFRS ».

(2) Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

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

Sommaire par type d'immeuble

	Au 30 septembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Bureaux	83	11 215 000	96	11 707 000
Commercial	56	9 918 000	136	10 714 000
Industriel et polyvalent	192	15 392 000	196	15 706 000
Total	331	36 525 000	428	38 127 000

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

Sommaire par marché géographique

	Au 30 septembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Nombre d'immeubles ⁽²⁾	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Montréal	201	23 777 000	281	25 327 000
Québec	111	10 272 000	126	10 264 000
Ontario - Ottawa ⁽¹⁾	19	2 476 000	20	2 476 000
Nouveau-Brunswick	–	–	1	60 000
Total	331	36 525 000	428	38 127 000

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

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

Acquisitions, investissements et dispositions

Investissements dans les immeubles productifs de revenu et immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente

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

Au cours du troisième trimestre de 2019, Cominar a engagé des dépenses en capital de 17,2 millions \$ [35,3 millions \$ en 2018], plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 4,5 millions \$ en revitalisations et redéveloppements, de 0,2 million \$ en agrandissement de propriétés, de 12,3 millions \$ en travaux structurels et de 0,2 million \$ en rénovation de façades. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 5,3 millions \$ [4,0 millions \$ en 2018] pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Ces dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts d'entretien et de réparation courants car ceux-ci sont déjà déduits du bénéfice d'exploitation net.

Enfin, Cominar a investi dans des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location et d'occupation, ainsi que d'autres frais relatifs à la location, principalement, les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre, car il dépend de la reconduction des baux et de la signature de nouveaux baux. Le niveau d'investissement dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles agrandis, modernisés ou acquis, ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement transférés. À cet égard, au cours du troisième trimestre de 2019, Cominar a investi 7,3 millions \$ en améliorations locatives et 1,8 million \$ en frais relatifs à la location [5,3 millions \$ en améliorations locatives et 2,5 millions \$ en frais relatifs à la location en 2018].

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2019 \$	2018 \$	Δ %	2019 \$	2018 \$	Δ %
Dépenses en capital - augmentation de la capacité de générer des revenus locatifs						
Revitalisation et redéveloppement	4 526	12 381	(63,4)	16 465	38 138	(56,8)
Agrandissement de propriétés	181	115	57,4	955	1 259	(24,1)
Travaux d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc.	12 297	15 723	(21,8)	30 326	53 406	(43,2)
Rénovation de façades	170	3 312	(94,9)	899	6 477	(86,1)
Autres	—	3 727	(100,0)	—	8 970	(100,0)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	5 303	3 983	33,1	15 920	11 914	33,6
Total des dépenses en capital ⁽¹⁾	22 477	39 241	(42,7)	64 565	120 163	(46,3)
Améliorations locatives	7 306	5 291	38,1	24 098	40 169	(40,0)
Frais relatifs à la location	1 776	2 536	(30,0)	6 518	7 811	(16,6)
Total aux états financiers ⁽¹⁾	31 559	47 068	(33,0)	95 181	168 143	(43,4)
Coûts en capital – Propriétés en développement - États financiers	12 154	2 379	410,9	21 181	12 519	69,2
Total des dépenses en capital	43 713	49 447	(11,6)	116 362	180 662	(35,6)

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

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

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie pi ²	Date de transaction	Prix de vente \$
768-790, boulevard Décarie, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau Industriel	35 000	11 janvier 2019	4 100
4600, boulevard Sainte-Anne, Québec (Qc)	Québec	et polyvalent	39 000	14 janvier 2019	1 200
170, boulevard Curé-Labelle, Rosemère (Qc)	Montréal	Commercial	3 000	16 janvier 2019	1 841
3773, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	53 000	15 février 2019	4 600
7405, autoroute Transcanadienne, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	82 000	15 février 2019	8 350
3900, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	29 000	15 février 2019	2 000
3950, boulevard de la Côte-Vertu, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	24 000	15 février 2019	2 000
7355, autoroute Transcanadienne, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	23 000	15 février 2019	1 500
5101, rue Buchan, Montréal (Qc)	Montréal	Bureau	117 000	15 février 2019	10 200
1059-1095, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Qc)	Montréal	Commercial	78 000	15 février 2019	3 150
1035-1049, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Qc)	Montréal	Commercial	24 000	15 février 2019	3 150
1105-1135, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Qc)	Montréal	Commercial	77 000	15 février 2019	3 150
1051-1055, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest, Saint-Jérôme (Qc)	Montréal	Commercial Industriel	17 000	15 février 2019	3 150
2400, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire (Qc)	Montréal	et polyvalent	121 000	26 mars 2019	26 000
1199 St-George Boulevard, Moncton (Nouveau-Brunswick)	Nouveau-Brunswick	Bureau	60 000	18 avril 2019	8 020
1950, rue Léonard-De Vinci, Sainte-Julie (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	29 avril 2019	750
933, boulevard Armand Frappier, Sainte-Julie (Qc)	Montréal	Commercial	14 000	30 mai 2019	4 135
484, 25e Avenue, Saint-Eustache (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	30 mai 2019	1 725
101, boulevard Arthur-Sauvé, Saint-Eustache (Qc)	Montréal	Commercial	3 000	30 mai 2019	925
1200, Place Nobel, Boucherville, Québec (Qc)	Montréal	Commercial	64 000	30 mai 2019	10 435
324, boulevard Curé-Labelle, Sainte-Thérèse (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	30 mai 2019	1 870
255, boulevard Crémazie Ouest, Montréal (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	30 mai 2019	1 255
2986, boulevard Saint-Charles, Montréal (Qc)	Montréal	Commercial	2 000	30 mai 2019	1 175
7, Place du Commerce, Montréal (Qc)	Montréal	Commercial	17 000	30 mai 2019	5 505
4211-4219, rue Wellington, Montréal (Qc)	Montréal	Commercial	7 000	30 mai 2019	975
3005, rue King Ouest, Sherbrooke (Qc)	Montréal	Commercial	6 000	6 juin 2019	850
1479-1481-1483-1485, boulevard Saint-Bruno, Saint-Bruno (Qc)	Montréal	Commercial Industriel	566 000	20 juin 2019	76 324
19701, avenue Clark-Graham, Baie-d'Urfé (Qc)	Montréal	et polyvalent	145 000	19 juillet 2019	14 000
920, rue Douglas, St-Jean-sur-Richelieu (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	13 septembre 2019	1 450
1837, chemin Gascon, Terrebonne (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	13 septembre 2019	1 450
325, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont Saint-Hilaire (Qc)	Montréal	Bureau	19 000	26 septembre 2019	3 425
			1 649 000		208 660

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles pi ²	Juste valeur \$
Bureau	9	442 000	53 161
Commercial	19	902 000	114 299
Industriel et polyvalent	3	305 000	41 200
Total	31	1 649 000	208 660

Dispositions d'un immeuble productif de revenu

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

Transfert aux immeubles productifs de revenu en 2019

À la fin du troisième trimestre de 2019, Cominar a transféré un immeuble en développement aux immeubles productifs de revenu. La valeur de l'immeuble commercial à la date du transfert était de 16,2 millions \$, il a une superficie locative de 56 000 pi² et est situé dans la ville de Québec.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

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

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

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

Au cours de la période de 9 mois close le 30 septembre 2019, Cominar a vendu 31 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix total de 208,7 millions \$.

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019			Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018	
	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	Total \$
Immeubles de placement					
Solde au début de la période	50 486	111 041	27 200	188 727	1 143 500
Transferts des immeubles productifs de revenu	21 280	37 068	17 586	75 934	191 241
Transfert des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	—	6 840	—	6 840	—
Coûts capitalisés	3 606	240	—	3 846	7 070
Ajustement à la juste valeur	(931)	755	—	(176)	(4 934)
Dispositions	(53 161)	(114 299)	(41 200)	(208 660)	(1 148 150)
Solde à la fin de la période	21 280	41 645	3 586	66 511	188 727

Le tableau suivant présente les informations détaillées sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 30 septembre 2019 :

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie locative pi ²
1400, boulevard Guillaume-Couture, Lévis, Québec	Québec	Bureau	77 000
1156, boulevard Guillaume-Couture, Lévis, Québec	Québec	Bureau	33 000
736, rue King Est, Sherbrooke, Québec	Montréal	Commercial	4 000
670, rue Principale, Sainte-Agathe-des-monts, Québec	Montréal	Commercial	4 000
950, boulevard Jutras Est, Victoriaville, Québec	Québec	Commercial	4 000
4635, 1re Avenue, Québec	Québec	Bureau	41 000
320, chemin de la Canardière, Québec	Québec	commercial	13 000
280, rue Racine, Québec, Québec	Québec	Commercial	16 000
5, rue d'Orléans, Québec, Québec	Québec	Commercial	6 000
100, rue Chabot, Québec, Québec	Québec	Industriel et polyvalent	60 000
2195, boul. Guillaume-Couture, Lévis, Québec	Québec	Commercial	6 000
2160, boul. Guillaume-Couture, Lévis, Québec	Québec	Commercial	73 000
329, rue Seigneuriale, Québec, Québec	Québec	Commercial	4 000
5150-5200, boulevard de l'Ormière, Québec, Québec	Québec	Commercial	159 000
50, boulevard Lionel-Groulx, Sherbrooke, Québec	Montréal	Commercial	5 000
1331-1363, rue Belvédère Sud, Sherbrooke, Québec	Montréal	Commercial	16 000
Terrain vacant sur la propriété Centropolis, Laval, Québec	Montréal	Commercial	—
120, boulevard de l'Hôpital, Gatineau, Ontario	Ottawa	Commercial	66 000
			587 000

Immeubles en construction et projets de développement

Palladium (Ford)

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

Société en commandite Chaudière-Duplessis – Ilot Mendel

Au cours du premier trimestre de 2017, Cominar a débuté les travaux visant l'implantation de l'Ilot Mendel, un emplacement commercial de 2,0 millions de pieds carrés situé à l'intersection des Autoroutes 40 et 540, deux des principales artères de la région de Québec, lequel sera développé près de la bannière suédoise IKEA, qui occupe un peu plus de 1 million de pieds carrés en incluant les aires de stationnement. IKEA est déjà une attraction majeure sur le futur site. La première phase comprend un magasin d'articles de sport Decathlon d'une superficie de 57 000 pieds carrés, qui a ouvert ses portes au cours du troisième trimestre de l'automne 2019. Le magasin Decathlon a coûté 12,6 millions \$ en frais de construction. Selon l'annonce des autorités compétentes, le site sera éventuellement desservi par le nouveau réseau de transport en commun (Tramway) avec une station sur le site.

Un exercice de densification est en cours pour évaluer la possibilité d'ajouter d'autres usages au site. L'aménagement de ce site dépendra des conditions du marché, de la demande de locataire, ainsi que des changements de zonage, s'il y a lieu.

De plus, Cominar possède des terrains situés au sud du projet commercial qu'il destine, entre autres, à un usage industriel où un potentiel de 250 000 pieds carrés pourrait être développé.

Société en commandite Bouvier-Bertrand (Québec) et Société en commandite Marais (Québec)

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

Opérations immobilières

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

	Commis		Physique			
	30 septembre 2019	30 septembre 2018	30 septembre 2019	30 septembre 2018	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Type d'immeuble						
Bureau	92,1%	90,8%	88,7%	85,5%	86,5%	84,4%
Commercial	94,0%	93,3%	85,4%	84,1%	85,5%	87,3%
Industriel et polyvalent	96,4%	95,2%	94,5%	90,9%	93,7%	91,4%
Total du portefeuille	94,4%	93,3%	90,3%	87,9%	89,2%	87,9%
Taux d'occupation commis			94,4%	93,3%	93,6%	92,6%

Au 30 septembre 2019	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
Type d'immeuble								
Bureau	89,2%	85,9%	97,7%	95,5%	94,3%	89,0%	92,1%	88,7%
Commercial	95,0%	86,9%	92,9%	86,3%	89,7%	55,5%	94,0%	85,4%
Industriel et polyvalent	96,1%	94,2%	97,2%	95,4%	S.O.	S.O.	96,4%	94,5%
Total du portefeuille	93,9%	90,3%	95,6%	91,7%	93,8%	83,9%	94,4%	90,3%

Au 30 septembre 2019	Numérateur pi ² A	Dénominateur pi ² B	Taux d'occupation A/B
Taux d'occupation physique	32 914 000	36 465 000	90,3%
Espace en redéveloppement	—	(685 000)	
Baux signés qui débiteront au cours des prochains trimestres	866 000	—	
Taux d'occupation commis	33 780 000	35 780 000	94,4%

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

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

Pour le portefeuille, l'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique était de 4,1 % au 30 septembre 2019. Pour le secteur commercial, cet écart était de 8,6 % et était composé de plusieurs baux signés d'une superficie totale d'environ 213 000 pieds carrés, dont 84 % entreront en vigueur au courant des deux prochains trimestres. Cet écart comprend également 636 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement. Pour le portefeuille bureau, cet écart était de 3,4 % et était composé de baux signés dont environ 100 % entreront en vigueur au cours des deux prochains trimestres. Pour le portefeuille industriel et polyvalent, l'écart était de 1,9 % et était composé de 284 000 pieds carrés de baux signés qui entreront en vigueur au cours des deux prochains trimestres.

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

Baux signés qui débiteront au cours des prochains trimestres

Pour la période de neuf mois terminée le 30
septembre 2019
pi²

Solde au début de la période	950 000
Nouveaux baux signés	1 047 000
Baux ayant débuté au cours de la période	(1 131 000)
Solde à la fin de la période	866 000

La superficie de 0,9 million de pieds carrés de baux signés débutera au cours des trois prochains trimestres et, à terme, contribuera environ pour 15,2 million \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée. De ce montant, 6,7 millions \$ proviennent du secteur bureau, 5,4 millions \$ du secteur commercial et 3,1 millions \$ du secteur industriel et polyvalent. Cette contribution au bénéfice d'exploitation net sera partiellement compensée au cours des prochains trimestres par les baux venant à échéance qui ne seront pas renouvelés ainsi que par des départs non prévus et les baisses de loyer.

Activités de location

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2019				
Nombre de clients	216	526	195	937
Superficie locative (pieds carrés)	1 579 000	1 651 000	1 915 000	5 145 000
Baux renouvelés				
Nombre de clients	123	231	113	467
Superficie locative (pieds carrés)	910 000	1 094 000	1 390 000	3 394 000
Taux de rétention	57,6 %	66,3 %	72,6 %	66,0 %
Nouveaux baux				
Nombre de clients	68	62	74	204
Superficie locative (pieds carrés)	611 000	383 000	874 000	1 868 000
Départs non prévus				
Nombre de clients	17	30	21	68
Superficie locative (pieds carrés)	91 000	46 000	197 000	334 000

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019, 66,0 % [64,6 % en 2018] des superficies locatives venant à échéance en 2019 a été renouvelé. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,9 million de pieds carrés, alors que les locataires dont les baux ne venaient pas à échéance ont quitté avant la fin de leur bail, représentant une superficie locative de 0,3 million de pieds carrés.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

	Pour la période terminée le 30 septembre 2019	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018
Type d'immeuble		
Bureau	2,1 %	0,3 %
Commercial	(2,7 %)	(1,8 %)
Industriel et polyvalent	10,6 %	5,6 %
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	2,4 %	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 Montréal, Québec et Ottawa ont enregistré des hausses respectives de 1,8 %, 2,9 % et 2,1 %.

Pour le portefeuille industriel et polyvalent, les régions de Montréal et de Québec ont enregistré des hausses respectives de 11,2 % et 8,8 % de leur loyer net moyen des baux renouvelés.

Pour le portefeuille commercial, la région d'Ottawa a enregistré une hausse de 5,5 % alors que les marchés de Montréal et de Québec ont reculé de 4,8 % et 0,4 % respectivement.

Mise à jour Sears

Localisation	Superficie (pieds carrés)					
	Superficie locative	Baux signés	Espaces en discussions avancées	Espaces en discussions préliminaires	Espaces disponibles	Espaces communs prévus
Quartier Laval, Laval	43 147	43 147	—	—	—	—
Carrefour Saint-Georges, Saint-Georges	54 221	43 859	—	—	6 034	4 328
Galeries de Hull, Gatineau	128 040	31 903	50 022	10 142	8 513	27 460
Mail Champlain, Brossard	153 600	48 511	70 560	—	11 000	23 529
Galeries Rive Nord, Repentigny	125 471	38 817	33 995	—	34 026	18 633
Centre Les Rivières, Trois-Rivières ⁽¹⁾	144 398 ⁽¹⁾	—	87 035	11 909	14 992	30 462
Boulevard Pierre-Bertrand, Québec (secteur industriel)	23 947	23 947	—	—	—	—
Total	672 824	230 184	241 612	22 051	74 565	104 412
	100.0 %	34.2 %	35.9 %	3.3 %	11.1 %	15.5 %

(1) « Shadow tenant » pour lequel Cominar a acquis l'immeuble au cours du troisième trimestre de 2018.

Au 30 septembre 2019, la superficie des anciens locaux Sears qui était sous bail ou en décisions avancées était de 70,2%, une hausse de 9,5 % depuis le 30 juin 2019.

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2020	2021	2022	2023	2024
Bureau					
Superficie locative (pieds carrés)	1 522 000	1 381 000	892 000	1 136 000	1 167 000
Loyer minimum moyen (\$/pié carré)	17,62	18,56	17,14	19,83	18,35
% du portefeuille – Bureau	13,6 %	12,3 %	8,0 %	10,1 %	10,4 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	1 549 000	986 000	810 000	924 000	927 000
Loyer minimum moyen (\$/pié carré)	20,10	21,77	23,19	16,43	19,32
% du portefeuille – Commercial	15,6 %	9,9 %	8,2 %	9,3 %	9,3 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	3 104 000	1 872 000	2 199 000	1 888 000	1 458 000
Loyer minimum moyen (\$/pié carré)	6,67	6,72	6,49	7,58	8,08
% du portefeuille – industriel et polyvalent	20,2 %	12,2 %	14,3 %	12,3 %	9,5 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	6 175 000	4 239 000	3 902 000	3 949 000	3 551 000
Loyer minimum moyen (\$/pié carré)	12,74	14,07	12,39	13,18	14,39
% du portefeuille	16,9 %	11,6 %	10,7 %	10,8 %	9,7 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 septembre 2019 :

Type d'immeuble	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne occupée par le client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Bureau	5,0	8,2	11 400	18,04
Commercial	5,2	8,0	4 600	20,01
Industriel et polyvalent	5,1	7,7	16 200	6,92
Moyenne pondérée du portefeuille total	5,1	7,9	9 100	13,56

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 700 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 100 pieds carrés. Les trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 6,0 %, 4,6 % et 3,4 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont

renforcées du fait qu'approximativement 14,7 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant plus de 100 baux.

10 principaux clients

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

Client	% des produits d'exploitation
Société québécoise des infrastructures	6,0 %
Travaux publics Canada	4,6 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	3,4 %
Infra MTL inc. ⁽¹⁾	2,2 %
Groupe immobilier Desjardins	0,8 %
Dollarama	0,7 %
Winners	0,7 %
Boutiques Marie-Claire inc. ⁽²⁾	0,7 %
Shoppers Drug Mart	0,7 %
Société des alcools du Québec	0,7 %
Total	20,5 %

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

(2) *Environ 40 baux.*

Parts émises et en circulation

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018
Parts émises et en circulation au début de la période	181 956 349	184 629 497
Rachat de parts dans le cours normal des activités	—	(2 709 500)
Exercice d'options, conversion de parts incessibles et parts différées	90 338	36 352
Parts émises et en circulation à la fin de la période	182 046 687	181 956 349

Le 9 novembre 2018, Cominar a annoncé le renouvellement de l'offre publique de rachat pour une année additionnelle. Dans le cadre de son offre de rachat dans le cours normal des activités, Cominar peut racheter jusqu'à concurrence de 18 112 182 parts de Cominar. Au 30 septembre 2019, aucune part n'avait été rachetée en lien avec l'offre publique de rachat.

Information supplémentaire	7 novembre 2019
Parts émises et en circulation	182 047 194
Options d'achat de parts en circulation	6 787 800
Parts incessibles, parts différées et parts de performance	689 074

Plan incitatif à long terme

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	Options d'achat de parts	
				Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré (\$)
Solde au début de la période	164 425	315 435	2 946	8 689 400	14,86
Octroyées	174 972	100 359	—	—	—
Converties	—	(90 338)	—	—	—
Renoncées ou annulées	(7 775)	(3 315)	—	(1 800 300)	14,82
Expirées	—	(2 024)	(224)	—	—
Distributions accumulées	13 675	13 259	74	—	—
Solde à la fin de la période	345 297	333 376	2 796	6 889 100	14,87
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	—	150 314	1 545	5 787 400	15,01

Au 30 septembre 2019, le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du plan incitatif à long terme s'élevait à 16 460 216 parts.

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

Le président et chef de la direction et la vice-présidente exécutive et chef de la direction financière de Cominar sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2019, nous n'avons effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

Principales conventions et estimations comptables

a) Mode de présentation

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

b) Mode de préparation

Consolidation

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

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019.

c) Nouvelle convention comptable

Le 1^{er} janvier 2019, Cominar a adopté la nouvelle norme suivante :

IFRS 16, « Contrats de location »

À la suite de l'adoption de cette nouvelle norme comptable, Cominar a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation dans les immeubles productifs de revenu et une obligation locative correspondante dans les créditeurs et charges à payer pour les baux emphytéotiques sur des terrains détenus pour des immeubles productifs de revenu selon la méthode rétrospective modifiée. La norme comptable IFRS 16 énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information applicables aux contrats de location pour les deux parties, à savoir le client (preneur) et le fournisseur (bailleur). IFRS 16 annule et remplace l'ancienne norme IAS 17, « Contrats de location », et les interprétations correspondantes.

Risques et incertitudes

Comme toute entreprise de son secteur, Cominar est sujette, dans le cours normal de ses activités, à divers éléments de risque pouvant agir sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques, malgré toutes les mesures mises en œuvre pour les contrer. Les risques et incertitudes qui suivent devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir de Cominar à titre de placement :

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

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

États financiers intermédiaires consolidés résumés

Fonds de placement immobilier Cominar

Trimestre terminé le 30 septembre 2019

Non audités

Bilans consolidés

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 septembre 2019 \$	31 décembre 2018 \$
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	6 100 884	6 058 191
Immeubles en développement	5	41 118	34 293
Terrains détenus pour développement futur	5	92 472	93 750
		6 234 474	6 186 234
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	66 511	188 727
Participations dans des coentreprises	7	95 871	92 468
Goodwill		15 721	15 721
Débiteurs		37 661	41 162
Frais payés d'avance et autres actifs		55 236	17 901
Trésorerie et équivalents de trésorerie		16 118	1 498
Total de l'actif		6 521 592	6 543 711
Passif			
Emprunts hypothécaires	8	2 080 665	1 742 104
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6, 8	—	123
Débiteures	9	1 320 712	1 722 586
Emprunts bancaires	10	117 856	152 950
Créditeurs et charges à payer		128 529	103 347
Passifs d'impôts différés		142	142
Passifs d'impôts exigibles		—	6 763
Distributions payables aux porteurs de parts		10 923	—
Total du passif		3 658 827	3 728 015
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		2 862 765	2 815 696
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		6 521 592	6 543 711

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les périodes terminées les 30 septembre

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2019		3 226 929	1 649 516	(2 065 942)	5 193	2 815 696
Bénéfice net et résultat global		—	143 239	—	—	143 239
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(98 295)	—	(98 295)
Émissions de parts	11	1 119	—	—	(1 135)	(16)
Plan incitatif à long terme		—	264	—	1 877	2 141
Solde au 30 septembre 2019		3 228 048	1 793 019	(2 164 237)	5 935	2 862 765

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2018		3 265 995	1 861 029	(1 922 212)	3 949	3 208 761
Bénéfice net et résultat global		—	141 071	—	—	141 071
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(110 981)	—	(110 981)
Émissions de parts		268	—	—	(150)	118
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	(39 530)	—	—	—	(39 530)
Plan incitatif à long terme		—	142	—	1 546	1 688
Solde au 30 septembre 2018		3 226 733	2 002 242	(2 033 193)	5 345	3 201 127

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés du résultat global

Pour les périodes terminées les 30 septembre

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

		Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2019	2018	2019	2018
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	12	171 539	172 665	530 110	558 577
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		(35 849)	(36 787)	(120 982)	(129 648)
Impôts fonciers et services		(40 571)	(41 177)	(130 338)	(135 850)
Frais de gestion immobilière		(3 681)	(3 724)	(11 684)	(11 743)
		(80 101)	(81 688)	(263 004)	(277 241)
Bénéfice d'exploitation net					
		91 438	90 977	267 106	281 336
Charge financière	13	(37 486)	(36 373)	(110 635)	(115 844)
Frais d'administration du Fonds	14	(3 818)	(4 314)	(13 109)	(17 149)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	(2 559)	13 393	5 511	9 062
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	1 487	1 560	4 378	4 093
Frais de transaction	15	(748)	—	(5 238)	(19 981)
Frais de restructuration	16	(858)	—	(4 774)	—
Décomptabilisation du goodwill		—	(594)	—	(594)
Bénéfice net avant impôts sur les bénéfices		47 456	64 649	143 239	140 923
Impôts sur les bénéfices					
Exigibles		—	—	—	(6 391)
Différés		—	—	—	6 539
		—	—	—	148
Bénéfice net et résultat global					
		47 456	64 649	143 239	141 071
Bénéfice net de base par part					
	17	0,26	0,36	0,79	0,77
Bénéfice net dilué par part					
	17	0,26	0,35	0,79	0,77

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

Pour les périodes terminées les 30 septembre

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2019 \$	2018 \$	2019 \$	2018 \$
Activités d'exploitation					
Bénéfice net		47 456	64 649	143 239	141 071
Ajustements pour :					
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	7	(1 487)	(1 560)	(3 253)	(4 093)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	2 559	(13 393)	(5 511)	(9 062)
Amortissements		1 265	1 070	3 509	1 993
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		661	541	2 141	1 688
Impôts différés		—	—	—	(6 539)
Décomptabilisation du goodwill		—	594	—	594
Comptabilisation linéaire des baux	4, 6	249	(135)	108	(1 018)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	18	23 876	36 283	(28 077)	(15 813)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		74 579	88 049	112 156	108 821
Activités d'investissement					
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu	4, 18	(31 421)	(83 212)	(100 678)	(200 066)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5, 18	(10 455)	(5 184)	(18 410)	(19 035)
Remboursement de coûts liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	18	—	7 800	—	7 800
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3, 6	20 325	2 850	210 485	1 029 280
Contributions au capital d'une coentreprise	7	—	(131)	(150)	(1 931)
Variation des autres actifs		175	(445)	(879)	(907)
Flux de trésorerie provenant (affectés aux) des activités d'investissement		(21 376)	(78 322)	90 368	815 141
Activités de financement					
Distributions en espèces aux porteurs de parts	11	(32 769)	(32 749)	(87 372)	(100 065)
Emprunts bancaires		41 803	37 926	(35 094)	(552 413)
Emprunts hypothécaires	8	259 147	(73)	377 059	135 056
Produit net de l'émission de débetures	9	(17)	—	197 158	—
Produit net de l'émission de parts		(3)	(2)	(16)	118
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	—	—	—	(39 530)
Remboursement de débetures à l'échéance	9	(300 000)	—	(600 000)	—
Remboursement d'emprunts hypothécaires	8	—	—	—	(329 294)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(15 390)	(12 155)	(39 639)	(38 631)
Flux de trésorerie provenant (affectés aux) activités de financement		(47 229)	(7 053)	(187 904)	(924 759)
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		5 974	2 674	14 620	(797)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		10 144	3 457	1 498	6 928
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		16 118	6 131	16 118	6 131
Autres informations					
Intérêts payés		30 525	26 744	104 646	109 463
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	—	—	1 125	—

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les périodes terminées les 30 septembre 2019 et 2018

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

1) Description du fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 30 juin 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 30 septembre 2019, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 331 immeubles de qualité qui couvraient au total 36,5 millions de pieds carrés répartis au Québec et dans la région d'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 novembre 2019.

2) Principales conventions comptables

a) Mode de préparation

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

b) Mode de présentation

Consolidation

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

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019.

c) Nouvelle norme comptable

Le 1^{er} janvier 2019, Cominar a adopté la nouvelle norme suivante :

IFRS 16 – « Contrats de location »

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

3) Dispositions et transfert aux immeubles productifs de revenu

Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente \$
11 janvier 2019	Bureau	1	Montréal	4 100
14 janvier 2019	Industriel et polyvalent	1	Québec	1 200
16 janvier 2019	Commercial	1	Montréal	1 841
15 février 2019	Bureau et commercial	10	Montréal	41 250
26 mars 2019	Industriel et polyvalent	1	Montréal	26 000
18 avril 2019	Bureau	1	Moncton, Nouveau-Brunswick	8 020
29 avril 2019	Commercial	1	Montréal	750
30 mai 2019	Commercial	9	Montréal	28 000
6 juin 2019	Commercial	1	Montréal	850
20 juin 2019	Commercial	1	Montréal	76 324
19 juillet 2019	Industriel et polyvalent	1	Montréal	14 000
13 septembre 2019	Commercial	2	Montréal	2 900
26 septembre 2019	Bureau	1	Montréal	3 425
		31		208 660

Disposition d'un immeuble productif de revenu

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

Transfert aux immeubles productifs de revenu

À la fin du troisième trimestre de 2019, Cominar a transféré un immeuble en développement aux immeubles productifs de revenu. La valeur de l'immeuble commercial à la date du transfert était de 16 249 \$, il a une superficie locative de 56 000 pi² et est situé dans la ville de Québec.

4) Immeubles productifs de revenu

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019 \$	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 \$
Solde au début de la période		6 058 191	6 239 383
Acquisitions et coûts afférents		539	39 710
Ajustement à la juste valeur		4 569	(242 307)
Actifs au titre du droit d'utilisation		9 757	—
Coûts en capital		84 218	204 325
Dispositions	3	(1 825)	(3 014)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	(75 934)	(191 241)
Transferts nets des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	14 932	—
Variation des coûts directs initiaux		6 518	9 819
Comptabilisation linéaire des baux		(81)	1 516
Solde à la fin de la période		6 100 884	6 058 191

5) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019 \$	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 \$
Solde au début de la période		128 043	129 272
Ajustement à la juste valeur		1 118	(19 857)
Coûts en capital		21 181	15 382
Disposition d'une partie d'un terrain		—	(2 400)
Transferts nets aux immeubles productifs de revenu	4	(14 932)	—
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	(6 840)	—
Intérêts capitalisés		4 827	5 546
Variation des coûts directs initiaux		193	100
Solde à la fin de la période		133 590	128 043
Répartition :			
Immeubles en développement		41 118	34 293
Terrains détenus pour développement futur		92 472	93 750

6) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

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

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

Au cours de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2019, Cominar a vendu 31 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix de vente total de 208 660 \$.

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019			Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018	
		Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	Total \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente et goodwill						
Solde au début de la période		50 486	111 041	27 200	188 727	1 143 500
Transferts des immeubles productifs de revenu	4	21 280	37 068	17 586	75 934	191 241
Transfert des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	—	6 840	—	6 840	—
Coûts capitalisés ⁽¹⁾		3 606	240	—	3 846	7 070
Ajustement à la juste valeur		(931)	755	—	(176)	(4 934)
Dispositions	3	(53 161)	(114 299)	(41 200)	(208 660)	(1 148 150)
Transfert du goodwill		—	—	—	—	3 872
Décomptabilisation du goodwill		—	—	—	—	(3 872)
Solde à la fin de la période		21 280	41 645	3 586	66 511	188 727

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

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019			Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018	
		Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	Total \$
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Solde au début de la période		123	—	—	123	276 350
Remboursements mensuels de capital		(123)	—	—	(123)	(2 400)
Remboursements de soldes		—	—	—	—	(167 958)
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur	8	—	—	—	—	(105 992)
Transfert des emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		—	—	—	—	123
Solde à la fin de la période		—	—	—	—	123

7) Coentreprises

Aux 30 septembre			2019	2018
Coentreprise	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec (Québec)	75%	75%
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec (Québec)	50%	50%
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec (Québec)	75%	75%

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

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	92 468	86 299
Contributions au capital des coentreprises	150	1 931
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	4 378	5 176
Liquidités distribuées par une coentreprise	(1 125)	(938)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	95 871	92 468

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	Au 30 septembre 2019	Au 31 décembre 2018	Au 30 septembre 2019	Au 31 décembre 2018
	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	238 501	237 400	167 378	166 765
Immeubles en développement	15 610	14 782	7 805	7 392
Terrains détenus pour développement futur	11 393	11 200	8 532	8 400
Autres actifs	2 102	1 481	1 482	983
Emprunts hypothécaires	(121 001)	(123 762)	(83 626)	(85 534)
Emprunts bancaires ⁽¹⁾	(8 400)	(8 000)	(4 200)	(4 000)
Autres passifs	(2 430)	(2 412)	(1 500)	(1 538)
Actif net des coentreprises	135 775	130 689	95 871	92 468

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre				Cumulatif (neuf mois)			
	Coentreprises		Quote-part Cominar		Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	6 316	5 893	4 345	4 155	18 707	17 731	12 964	12 402
Charges d'exploitation	(2 725)	(2 191)	(1 869)	(1 584)	(8 053)	(7 530)	(5 610)	(5 307)
Bénéfice d'exploitation net	3 591	3 702	2 476	2 571	10 654	10 201	7 354	7 095
Charge financière	(1 418)	(1 411)	(987)	(992)	(4 264)	(4 196)	(2 974)	(2 965)
Frais d'administration	(4)	(34)	(2)	(19)	(4)	(71)	(2)	(37)
Bénéfice net	2 169	2 257	1 487	1 560	6 386	5 934	4 378	4 093

8) Emprunts hypothécaires

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018	
		\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période		1 747 991	4,03%	2 153 896	4,22%
Emprunts hypothécaires contractés		381 200	3,50%	347 500	4,02%
Remboursements mensuels de capital		(39 639)	—	(50 805)	—
Remboursement de soldes		—	—	(596 608)	4,66%
Emprunts hypothécaires cédés	6	—	—	(105 992)	3,72%
		2 089 552	3,94%	1 747 991	4,03%
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge		529		727	
Moins : Coûts de financement différés		(9 416)		(6 491)	
Solde à la fin de la période ⁽¹⁾		2 080 665		1 742 227	

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

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 4 016 072 \$ [3 505 827 \$ au 31 décembre 2018]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3,00 % à 6,61 % au 30 septembre 2019 [2,52 % à 6,94 % au 31 décembre 2018], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 3,94 % au 30 septembre 2019 [4,03 % au 31 décembre 2018], et sont renouvelables à diverses dates entre juillet 2020 et avril 2034. Au 30 septembre 2019, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,05 % [4,11 % au 31 décembre 2018].

Au 30 septembre 2019, la quasi-totalité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 30 septembre 2019, et au 31 décembre 2018.

9) Débentures

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	1 725 000	4,23%	1 725 000	4,23%
Émissions	200 000	4,50%	—	—
Remboursement	(600 000)	3,93%	—	—
	1 325 000	4,41%	1 725 000	4,23%
Moins : Coûts de financement différés	(4 837)		(3 350)	
Plus : Prime et escompte nets à l'émission	549		936	
Solde à la fin de la période	1 320 712		1 722 586	

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

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

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

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débetures en cours au 30 septembre 2019 :

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 septembre 2019 \$
Série 3	mai 2013	4,00%	4,24%	novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 ⁽¹⁾	4,941%	4,81%	juillet 2020	300 000
Série 8	décembre 2014	4,25%	4,34%	décembre 2021	200 000
Série 9	juin 2015	4,164%	4,25%	juin 2022	300 000
Série 10	mai 2016	4,247%	4,34%	mai 2023	225 000
Série 11	mai 2019	4,50%	4,82%	mai 2024	200 000
		4,41%	4,49%		1 325 000

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

10) Emprunts bancaires

Au 30 septembre 2019, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 400 000 \$ venant à échéance en juillet 2021. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2019, sous cette facilité de crédit, les emprunts bancaires totalisaient 117 856 \$ et les liquidités disponibles s'élevaient à 282 144 \$.

Le 20 septembre 2019, Cominar a contracté une nouvelle facilité de crédit garantie d'une durée de 4 ans d'un montant maximal de 300 000 \$ venant à échéance en septembre 2023. Cette nouvelle facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Au 30 septembre 2019, cette facilité de crédit était inutilisée et les liquidités disponibles s'élevaient à 300 000 \$.

11) Parts émises et en circulation

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	181 956 349	3 226 929	184 629 497	3 265 995
Rachat de parts dans le cours normal des activités	—	—	(2 709 500)	(39 530)
Exercice d'options, conversion de parts incessibles et parts différées	90 338	1 119	36 352	464
Parts émises et en circulation à la fin de la période	182 046 687	3 228 048	181 956 349	3 226 929

Plan incitatif à long terme

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019	Parts attribuées en fonction de la performance			Options d'achat de parts	
	Parts différées	Parts incessibles	Parts différées	Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré (\$)
Solde au début de la période	164,425	315,435	2,946	8,689,400	14.86
Octroyées	174,972	100,359	—	—	—
Converties	—	(90,338)	—	—	—
Renoncées ou annulées	(7,775)	(3,315)	—	(1,800,300)	14.82
Expirées	—	(2,024)	(224)	—	—
Distributions accumulées	13,675	13,259	74	—	—
Solde à la fin de la période	345,297	333,376	2,796	6,889,100	14.87
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	—	150 314	1 545	5 787 400	15,01

Le nombre maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du plan incitatif à long terme est de 16 460 216 parts au 30 septembre 2019.

Distributions aux porteurs de parts

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019	2018	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	32 769	32 749	98 295	110 981
Distributions par part	0,18	0,18	0,54	0,61

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.

12) Produits d'exploitation

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

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

Périodes terminées le 30 septembre 2018	Trimestre				Cumulatif (neuf mois)			
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	60 413	60 226	36 249	156 888	196 735	190 479	114 307	501 521
Revenus de stationnement	4 872	96	2	4 970	14 919	333	15	15 267
Revenus d'autres services	5 472	4 280	1 055	10 807	19 398	16 774	5 617	41 789
Total	70 757	64 602	37 306	172 665	231 052	207 586	119 939	558 577

13) Charge financière

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019 \$	2018 \$	2019 \$	2018 \$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	19 898	18 291	55 194	59 603
Intérêts sur débetures	18 700	18 270	56 053	54 809
Intérêts (revenus d'intérêts) sur emprunts bancaires(trésorerie et équivalents de trésorerie)	(65)	1 079	2 627	6 379
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(130)	(130)	(390)	(390)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 138	887	3 035	2 633
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(66)	(68)	(198)	(1 372)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 989)	(1 956)	(5 686)	(5 818)
Total	37 486	36 373	110 635	115 844

(1) Incluent des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période. Le taux d'intérêt moyen pondéré utilisé en 2019 a été de 4,31 % [4,16 % en 2018].

L'intérêt sur les débetures pour les périodes terminées le 30 septembre 2019 comprend des frais de maintien de rendement 1 008 \$ payés au rachat des débetures non garanties de premier rang de série 2. La charge financière comprend également des frais de 87 \$ liés à cette transaction.

14) Frais d'administration du fonds

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019 \$	2018 \$	2019 \$	2018 \$
Salaires et autres avantages	2 397	2 515	8 776	8 564
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	661	540	2 141	1 687
Honoraires professionnels	104	166	479	579
Frais liés aux sociétés ouvertes	244	187	583	491
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	—	—	—	3 529
Autres frais	412	906	1 130	2 299
Total	3 818	4 314	13 109	17 149

Les salaires et autres avantages pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019 incluent 1 043 \$ associés au départ d'un haut dirigeant.

15) Frais de transaction

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019 \$	2018 \$	2019 \$	2018 \$
Honoraires de courtage	110	—	1 607	5 700
Honoraires professionnels	—	—	263	2 374
Baux principaux pris en charge	—	—	217	4 201
Pénalités sur remboursement de dettes	—	—	—	945
Ajustements de clôture	601	—	3 114	6 161
Autres	37	—	37	600
Total	748	—	5 238	19 981

16) Frais de restructuration

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a annoncé une restructuration organisationnelle pour rationaliser et améliorer l'efficacité des activités, laquelle s'est traduite, notamment, par une réduction des effectifs. Au cours du trimestre clos le 30 juin 2019, Cominar a comptabilisé une provision de 3 916 \$ liée à cette restructuration et essentiellement au titre des indemnités de cessation d'emploi. Une provision additionnelle de 858 \$ a été comptabilisée au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019, afin d'inclure la seconde phase de la restructuration. Jusqu'au 30 septembre 2019, 2 148 \$ (1 845 \$ au 30 juin 2019) ont été payés depuis le début de la restructuration.

17) Base de calculs par part

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019 Parts	2018 Parts	2019 Parts	2018 Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	182 197 545	182 055 805	182 164 182	182 186 824
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	208 432	174 213	157 743	174 392
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	182 405 977	182 230 018	182 321 925	182 361 216

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 7 418 700 options et parts attribuées en fonction de la performance, parts différées et parts incessibles non acquises en cours à la fin du trimestre terminé le 30 septembre 2019 [11 924 738 en 2018] du fait que leur prix de conversion ou de levée, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts.

18) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2019 \$	2018 \$	2019 \$	2018 \$
Débiteurs	4 589	5 584	3 501	6 670
Frais payés d'avance	10 101	22 896	(37 279)	(36 110)
Créditeurs et charges à payer	9 186	7 803	12 464	7 236
Impôts exigibles à payer	–	–	(6 763)	6 391
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	23 876	36 283	(28 077)	(15 813)
Autres informations				
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	15 864	15 655	15 864	15 655
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	4 014	4 014	4 014	4 014

19) Juste valeur

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

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

Cominar a pour politique de reconnaître les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date de l'événement du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019 et de l'exercice 2018.

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

La juste valeur des emprunts hypothécaires et des débetures a été estimée en fonction des taux actuels du marché pour des instruments financiers assortis de modalités et de durées similaires.

Classification

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

	Niveau	Au 30 septembre 2019		Au 31 décembre 2018	
		Valeur comptable \$	Juste valeur \$	Valeur comptable \$	Juste valeur \$
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles productifs de revenu	3	6 100 884	6 100 884	6 058 191	6 058 191
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3	66 511	66 511	188 727	188 727
Terrains détenus pour développement futur	3	92 472	92 472	93 750	93 750
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	2 080 665	2 125 421	1 742 227	1 764 084
Débetures	2	1 320 712	1 377 163	1 722 586	1 703 866

20) Informations sectorielles

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

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

Trimestre terminé le 30 septembre 2019	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Quote-part Cominar \$	Coentreprises \$	États financiers intermédiaires résumés consolidés \$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	74 540	63 084	38 260	175 884	(4 345)	171 539
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(102)	(2 350)	(107)	(2 559)	—	(2 559)
Bénéfice d'exploitation net	37 281	32 805	23 828	93 914	(2 476)	91 438
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 487	1 487
30 septembre 2018	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	74 495	64 997	37 328	176 820	(4 155)	172 665
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(1 793)	(641)	15 827	13 393	—	13 393
Bénéfice d'exploitation net	36 002	34 492	23 054	93 548	(2 571)	90 977
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 560	1 560

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Quote-part Cominar \$	Coentreprises \$	États financiers intermédiaires résumés consolidés \$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	225 778	196 063	121 233	543 074	(12 964)	530 110
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(1 040)	(217)	6 768	5 511	—	5 511
Bénéfice d'exploitation net	108 591	96 431	69 438	274 460	(7 354)	267 106
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	4 378	4 378
30 septembre 2018	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	242 679	208 475	119 825	570 979	(12 402)	558 577
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(4 925)	(1 284)	15 271	9 062	—	9 062
Bénéfice d'exploitation net	115 291	104 747	68 393	288 431	(7 095)	281 336
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	4 093	4 093
Au 30 septembre 2019	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Quote-part Cominar \$	Coentreprises \$	États financiers intermédiaires résumés consolidés \$
Immeubles productifs de revenu	2 512 161	2 327 826	1 428 275	6 268 262	(167 378)	6 100 884
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	21 280	41 645	3 586	66 511	—	66 511
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	95 871	95 871
Au 31 décembre 2018	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	2 452 567	2 340 041	1 432 348	6 224 956	(166 765)	6 058 191
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	50 486	111 041	27 200	188 727	—	188 727
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	92 468	92 468

21) Événement postérieur à la date du bilan

Le 16 octobre 2019, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part, payable le 15 novembre 2019.

Informations corporatives

Conseil des fiduciaires

René Tremblay ⁽⁵⁾
Administrateur de sociétés

Luc Bachand ⁽¹⁾⁽⁴⁾
Administrateur de sociétés

Christine Beaubien ⁽¹⁾⁽²⁾
Administrateur de sociétés

Paul Campbell ⁽²⁾⁽⁴⁾
Administrateur de sociétés

Mitchell Cohen ⁽³⁾⁽⁴⁾
Administrateur de sociétés

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

Zachary R. George ⁽³⁾⁽⁴⁾
Co-fondateur, gestionnaire de portefeuille
FrontFour Capital Group

Johanne M. Lépine ⁽²⁾⁽³⁾
Administrateur de sociétés

Michel Théroux, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽³⁾
Administrateur de sociétés

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de rémunération

(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance

(4) Membre du comité d'investissement

(5) Assiste à tous les comités d'office

Principaux dirigeants

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

Alain Dallaire
Vice-président exécutif et
chef de l'exploitation

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

Marie-Andrée Boutin, MBA
Vice-présidente exécutive,
commerce de détail et développement

Wally Commisso
Vice-président exécutif,
opérations et gestion immobilière

Jean Laramée, ing.
Vice-président exécutif, développement

Michael Racine
Vice-président exécutif, location
Bureau et industriel

Informations aux porteurs de parts

Fonds de placement immobilier Cominar

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

Tél. : 418 681-8151
Télec. : 418 681-2946
Sans frais : 1-866 COMINAR
Courriel : info@cominar.com
Site Web : www.cominar.com

Inscription en bourse

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

Agent des transferts

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

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

Imposition des distributions

En 2018, 51,23 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient un retour de capital réduisant le prix de base rajusté des parts.

Conseillers juridiques

Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Auditeurs

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

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.

