Rapport intermédiaire

Trimestre terminé le 30 septembre 2021
Non audités

Cominar

Table des matières

3 Rapport de gestion intermédiaire

5 Faits saillants du troisième trimestre terminé le 30 septembre 2021

7 Événement postérieur à la date du bilan

7 Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

8 Mesures financières non définies par les IFRS

10 Faits saillants financiers et opérationnels

11 Information trimestrielle choisie

12 Aperçu général de l'entreprise

13 Nos objectifs et notre stratégie

14 Aperçu du troisième trimestre de 2021

15 COVID-19 - Analyse des impacts et risques

16 Rapprochements selon la quote-part de Cominar

18 Analyse de la performance

19 Résultats d'exploitation

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

28 Distributions

29 Liquidités et sources de financement

34 Portefeuille immobilier

34 Acquisitions, investissements et dispositions

37 Opérations immobilières

40 Portefeuille bureau

51 Portefeuille commercial

62 Portefeuille industriel et polyvalent

71 Corporatif

72 Parts émises et en circulation

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

72 Principales conventions et estimations comptables

74 Risques et incertitudes

75 États Financiers Intermédiaires Consolidés Résumés

80 Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

91 Informations corporatives

92 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 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 2 novembre 2021, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes inclus dans ce document ainsi qu'avec les états financiers consolidés, les notes afférentes et le rapport de gestion figurant dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

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

Mode de présentation

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

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2020, sont disponibles sur le site Web de Cominar à l'adresse www.cominar.com et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com.

Le conseil des fiduciaires, sur la recommandation du comité d'audit, a approuvé le contenu de ce rapport de gestion intermédiaire le 2 novembre 2021.

Message aux porteurs de parts

Chers porteurs de parts,

Alors que ces lignes sont publiées, nous venons d'annoncer que nous avons conclu une entente visant l'acquisition de Cominar par un consortium dirigé par Canderel, une transaction qui sera soumise prochainement pour approbation par nos porteurs de parts. Vous recevrez de plus amples informations au sujet de cette entente par le biais de la circulaire de sollicitation de procuration qui sera publiée au cours des prochaines semaines, incluant une évaluation indépendante de la part de Desjardins Marché des capitaux, et vous serez conviés à une assemblée extraordinaire des porteurs de parts prévue le 21 décembre 2021. Des informations préliminaires sont disponibles dans le communiqué de presse publié le 24 octobre dernier et disponible sur notre site web.

Tel que mentionné dans ce communiqué, cette entente conclut un processus d'examen stratégique approfondi et rigoureux, dans le cadre duquel nous avons obtenu l'avis de trois groupes financiers qui soutiennent que la contrepartie que doivent recevoir les porteurs de parts en conséquence de l'opération est équitable. L'offre représente une prime de 16,3% par part par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours et vous apporte, porteurs de parts, une valeur complète et équitable, certitude et liquidité.

Au cours des dernières années, l'ensemble de l'équipe de Cominar a déployé tous les efforts afin de développer un plan ambitieux pour propulser l'évolution de ses actifs et créer davantage de valeur dans les communautés où nous exerçons nos activités. La transaction proposée comprenant des sociétés immobilières solidement ancrées au Québec et représente une excellente occasion pour propulser les ambitions de Cominar dans nos communautés.

D'ici à ce que cette entente soit entérinée et qu'une transaction ait lieu, toute l'équipe de Cominar demeure engagée envers ses responsabilités envers vous, porteurs de parts, et nous continuerons de tout mettre en œuvre afin de servir nos clients et favoriser la réussite financière de Cominar. Les résultats de notre troisième trimestre démontrent d'ailleurs que nous poursuivons sur une lancée positive à la suite d'une année semée d'embûches dues aux impacts de la pandémie sur notre portefeuille et nos activités.

Globalement, la croissance de notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable connaît une croissance de 6,2% au troisième trimestre et de 6,9% pour la période terminée le 30 septembre 2021 par rapport aux mêmes périodes l'année dernière. De plus, la croissance des loyers nets pour les baux venant à échéance et renouvelés en 2021 est de 9,5% au total et positive dans nos trois classes d'actifs.

Les fondamentaux du marché pour le secteur industriel sont toujours aussi vigoureux nous donnant des résultats exceptionnels sur l'ensemble des paramètres opérationnels et financiers. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de notre portefeuille industriel a augmenté de 10,5% alors que la croissance des loyers nets pour les nouvelles locations se situe à 28,1%, des augmentations qui continuent de s'améliorer légèrement par rapport au dernier trimestre. Le taux d'occupation commis est de 97,3%, ce qui continue d'exercer une pression à la hausse sur les loyers dû au manque d'espace dans le marché combinée à la forte demande pour ceux-ci.

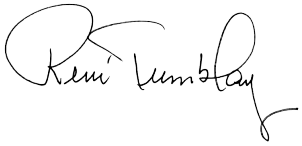
Du côté du bureau, les employeurs ont continué de retarder le retour de leurs effectifs dans les bureaux, impactant nos résultats pour cette classe d'actifs, dû principalement à la baisse des revenus de stationnement. Nous avons connu une réduction du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 5,3% pour le trimestre et de 2,9% pour la période terminée le 30 septembre comparativement aux mêmes périodes l'année dernière. En contrepartie, nous continuons d'augmenter le loyer net des baux renouvelés : pour le troisième trimestre, les baux ont été renouvelés à des taux 8,3% supérieurs. Bien que plusieurs discutent de divers modèles sur l'utilisation de l'espace bureau, nous sommes d'avis qu'il s'est dessiné un consensus sur sa pertinence pour le futur. Nous avons d'ailleurs déjà renouvelé 95% des baux venant à échéance en 2021 par des renouvellements ou nouvelles locations.

Du côté du commerce de détail, c'est un scénario similaire avec une couverture de 97% de nos baux venant à échéance en 2021 par des renouvellements ou des nouvelles locations. Nous continuons d'annoncer de nouvelles ouvertures qui contribuent à notre stratégie de diversification des usages et de réduction de notre exposition aux secteurs plus à risque et moins performants.

Sur le plan financier, nous présentons des fonds provenant de l'exploitation par part de 0,29$, supérieur de 0,02$ par rapport au consensus des analystes financiers. À la fin du trimestre, nous comptions sur des liquidités de l'ordre de 341 millions de dollars jumelées à un potentiel de liquidité provenant de notre portefeuille d'actifs non grevés d'hypothèques d'une valeur de 1,7 milliard de dollars.

Sur le plan humain, nous consacrerons nos efforts à communiquer avec nos employés suite à l'annonce faite en date du 24 octobre. Nous sommes convaincus que Cominar est riche en talent et expertises et que les acquéreurs du portefeuille de Cominar auront tout intérêt à bénéficier de leur expérience et connaissance du portefeuille. Toutes les parties travaillent ensemble afin de maximiser la continuité d'emploi dans le contexte de la transaction.

Tel que mentionné au début de cette lettre, nous vous proposons une étape nouvelle pour Cominar. Nous vous donnerons de plus amples informations prochainement à propos des bénéfices de cette entente et d'ici là, nos équipes poursuivent leur travail au quotidien pour continuer de livrer les résultats escomptés sur le plan opérationnel, financier et humain. Vous pouvez continuer de compter sur notre engagement.



René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

2 novembre 2021

Faits saillants

Trimestre terminé le 30 septembre 2021

Faits saillants financiers

Fonds provenant de l'exploitation [1,2] par part	**0,28 $**
Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1,2] Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 6,9%	**6,2 %**
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 7,0 %	**9,5 %**
Taux d'occupation commis	**93,7 %**
Taux d'occupation physique	**91,4 %**
Perception des loyers [3]	**97,1 %**
Endettement [1,2]	**55,1 %**
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajusté [1,2] Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 48,2 %	**47,4 %**

1 Se référer à la section "Mesures financières non définies par les IFRS".
2 Tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19.1.
3 Inclut les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales.

Bureau

Réduction du bénéfice net du portefeuille comparable [1] [2] **(5,3 %)**

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : (2,9) %

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés **8,3 %**

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 4,5 %

Taux d'occupation commis **90,3 %**

Taux d'occupation physique **88,2 %**

Commercial

Croissance du bénéfice net du portefeuille comparable [1] [2] **19,6 %**

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 18,1 %

Réduction du loyer net moyen des baux renouvelés **(1,4) %**

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : (2,1) %

Taux d'occupation commis **91,5 %**

Taux d'occupation physique **86,6 %**

Industriel et polyvalent

Croissance du bénéfice net du portefeuille comparable [1] [2] **10,5 %**

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 10,1 %

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés **28,1 %**

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 21,2 %

Taux d'occupation commis **97,3 %**

Taux d'occupation physique **96,6 %**

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

Événement postérieur à la date du bilan

Le 24 octobre 2021, le Fonds de placement immobilier Cominar a annoncé qu'il a conclu une convention d'arrangement (la «convention d'arrangement ») visant son acquisition par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis Real Estate Investment Trust, et des partenariats gérés par Sandpiper Group (collectivement «l'Acquéreur ») (l'« opération »).

Aux termes de la convention d'arrangement, l'Acquéreur acquerra toutes les parts émises et en circulation de Cominar, sous réserve des approbations requises, moyennant une contrepartie de 11,75 $ par part payable en espèces (la « contrepartie »).

L'opération prendra effet seulement si elle est approuvée à 66⅔ % au moins des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée extraordinaire des porteurs de parts convoquée pour examiner l'opération le ou autour du 21 décembre 2021. La clôture de l'opération est prévue au cours du premier trimestre de 2022.

Dans le cadre de l'opération, Cominar a convenu de suspendre les distributions pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021. Si l'opération n'est pas conclue d'ici le 15 janvier 2022, Cominar a l'intention de rétablir la distribution à l'égard de la deuxième moitié du mois de janvier 2022 payable en février 2022 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2022 et pour chaque mois par la suite.

La convention d'arrangement comporte les clauses usuelles ayant trait à la non-sollicitation, y compris des clauses usuelles de retrait par devoir fiduciaire autorisant le conseil à examiner et, sous réserve de certaines conditions, à accepter une proposition supérieure si l'Acquéreur ne soumet pas de proposition équivalente à la proposition supérieure. Cominar devra verser une indemnité de résiliation de 55,0 millions de dollars à l'Acquéreur dans certaines circonstances, y compris dans le cas où l'Acquéreur n'exerce pas son droit de soumettre une proposition équivalente à une proposition supérieure appuyée par Cominar. L'Acquéreur devra verser à Cominar une indemnité de dédit de 110,0 millions de dollars s'il ne paie pas la contrepartie conformément à la convention d'arrangement.

Dans le cadre de l'entente de conseils financiers entre Cominar, Banque Nationale Inc. et BMO Nesbitt Burns Inc., des frais de changement de contrôle doivent être payés par Cominar lorsqu'une opération de changement de contrôle est complétée ou que Cominar annonce ou conclut une entente à l'égard d'une opération de changement de contrôle réalisée ultérieurement. Le montant total de ces frais de changement de contrôle est de 30,1 millions de dollars, dont un quart était payable à l'annonce de la transaction de changement de contrôle, le reste étant payable à la clôture. Au 30 septembre, 2,0 millions de dollars avaient été payés à titre de frais d'examen stratégique et seront crédités sur le solde des frais de changement de contrôle.

Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

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

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

Compte tenu du niveau actuel d'incertitudes découlant de la pandémie du COVID-19, il ne peut y avoir aucune garantie concernant l'impact du COVID-19 sur les activités, les opérations et la performance financière de Cominar et de ses locataires, ainsi que sur les comportements des consommateurs et l'économie en général. Les risques et incertitudes généraux liés à la pandémie du COVID-19 comprennent également, mais sans s'y limiter, la durée, la propagation et la gravité de la pandémie; la propagation des variantes, le moment du déploiement et l'efficacité des vaccins, la nature et la durée des mesures restrictives, mises en œuvre ou devant être

mises en œuvre par les divers paliers de gouvernement au Canada; la capacité des locataires de Cominar à payer les loyers conformément à leurs baux; la disponibilité de divers programmes de soutien qui sont ou peuvent être offerts par les divers paliers de gouvernement au Canada; l'introduction ou l'extension d'un contrôle temporaire ou permanent des loyers ou d'une autre forme de réglementation ou de législation susceptible de limiter la capacité ou l'étendue de Cominar d'augmenter les loyers en fonction des conditions du marché lors du renouvellement des baux ou de restreindre les droits existants du propriétaire ou la capacité du propriétaire à renforcer ces droits de propriétaire ; chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales; le rythme des locations immobilières et des loyers et rendements obtenus à l'achèvement du développement; les changements potentiels dans les activités de location, les loyers de marché et les évaluations immobilières; les taux de capitalisation que les acheteurs et les vendeurs sans lien de dépendance sont prêts à effectuer sur les propriétés; la disponibilité et l'étendue des reports de loyer offerts ou devant être offerts par Cominar; les marchés nationaux et mondiaux du crédit et des capitaux, et la capacité de Cominar d'accéder aux capitaux à des conditions favorables ou pas du tout; le rendement total et le rendement en dividendes des parts de Cominar; et la santé et la sécurité de nos employés, locataires et personnes dans les collectivités desservies par nos propriétés. Pour plus de détails sur les risques liés à la COVID-19 et son impact potentiel sur Cominar, reportez-vous à la section Risques et incertitudes - Crise sanitaire de la COVID-19 du rapport annuel 2020. Les déclarations prospectives ne garantissent pas le rendement futur et comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que nos résultats ou notre rendement réels diffèrent considérablement des perspectives, des résultats ou du rendement futur sous-entendus dans ces déclarations.

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

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion intermédiaire, ainsi qu'à la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle 2020 de Cominar.

Mesures financières non définies par les IFRS

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

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

Indicateurs de performance non définis par les IFRS

- **Quote-part Cominar :** Cominar comptabilise les participations dans des coentreprises et des entreprises associées en tant que participations selon la mise en équivalence conformément aux IFRS. La quote-part de Cominar est une mesure non définie par les IFRS qui ajuste les états financiers de Cominar afin de refléter les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence et la quote-part du résultat net des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence sur une base consolidée proportionnellement à la participation de Cominar dans ces coentreprises. Cominar estime que cette mesure est importante pour les investisseurs, car elle cadre avec la manière dont Cominar examine et évalue les performances opérationnelles de l'ensemble de son portefeuille. Dans le présent rapport de gestion intermédiaire, les soldes correspondant à la quote-part de Cominar ont été rapprochés des mesures IFRS correspondantes;

- **Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable :** le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure non définie par les IFRS qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille comparable, c'est-à-dire, la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de gérer ses coûts, et de générer de la croissance organique. Le bénéfice net du portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2019, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2020 et en 2021, ainsi que des revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux qui est non monétaire et qui, en l'excluant, permettra à cette mesure de présenter l'impact des loyers réellement facturés par Cominar;

- **Fonds provenant de l'exploitation :** les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure non définie par les IFRS qui représente une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise et sont calculés conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (perte nette) (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou une disposition d'immeubles. Cominar est d'avis que le bénéfice net ne fournit pas nécessairement une mesure complète de la performance opérationnelle récurrente de Cominar, car le bénéfice net comprend des éléments tels que les variations de la juste valeur des immeubles de placement qui peuvent ne pas être représentatifs du

rendement récurrent. Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation comme une mesure clé de la performance opérationnelle car elle ajuste le bénéfice net pour les éléments non récurrents, y compris le gain (la perte) sur la vente d'actifs immobiliers ainsi que les éléments hors trésorerie tels que les ajustements de la juste valeur sur les immeubles de placement et Cominar lie les incitatifs aux employés à cette mesure;

- **Fonds provenant de l'exploitation ajustés :** les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure non définie par les IFRS qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme une mesure utile de calcul des bénéfices récurrents et considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour déterminer le niveau approprié de distributions;

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

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

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

Autres indicateurs de performance

- **Taux d'occupation commis :** le taux d'occupation commis est une mesure utilisée par Cominar pour donner un aperçu de la santé économique à venir des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles en prenant la superficie locative occupée par les clients à laquelle on ajoute la superficie locative des baux signés mais qui n'ont pas encore débuté, divisée par la superficie du portefeuille immobilier excluant les superficies actuellement en redéveloppement;

- **Taux d'occupation physique :** le taux d'occupation physique est une mesure utilisée par Cominar pour donner un aperçu de la santé économique actuelle des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles en prenant la superficie locative occupée par les clients, divisée par la superficie du portefeuille immobilier;

- **Taux de rétention :** le taux de rétention est une mesure utilisée par Cominar pour évaluer la satisfaction de la clientèle ainsi que sa loyauté;

- **Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés :** la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est une mesure utilisée par Cominar qui permet d'évaluer sa croissance interne et sa capacité d'augmenter ses revenus locatifs;

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

Faits saillants financiers et opérationnels

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre[2] 2021 $	Trimestre[2] 2020 $	Trimestre[2] Δ %	Cumulatif (neuf mois)[3] 2021 $	Cumulatif (neuf mois)[3] 2020 $	Cumulatif (neuf mois)[3] Δ %	Page
Performance financière							
Produits d'exploitation — États financiers	**161 684**	162 505	(0,5)	**495 683**	495 164	0,1	19
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**165 658**	166 711	(0,6)	**507 739**	508 051	(0,1)	19
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**87 453**	80 916	8,1	**259 362**	239 231	8,4	20
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**89 647**	83 445	7,4	**266 142**	246 803	7,8	20
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**88 093**	82 915	6,2	**261 478**	244 684	6,9	20
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(506)**	(45)	1 024,4	**(130 136)**	(319 468)	(59,3)	25
Bénéfice net (perte nette)	**50 101**	44 145	13,5	**8 975**	(229 000)	(103,9)	25
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**51 232**	45 437	12,8	**148 149**	124 695	18,8	25
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**35 436**	31 758	11,6	**102 071**	85 656	19,2	25
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	**48 351**	30 321	59,5	**156 423**	71 840	117,7	28
Distributions	**16 420**	21 894	(25,0)	**49 262**	87 560	(43,7)	28
Actif total				**6 329 655**	6 559 587	(3,5)	16
Performance financière par part							
Bénéfice net (perte nette) (de base et dilué)	**0,27**	0,24	12,5	**0,05**	(1,25)	(104,0)	25
Fonds provenant de l'exploitation (pd) [1,4]	**0,28**	0,25	12,0	**0,81**	0,68	19,1	25
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [1,4]	**0,19**	0,17	11,8	**0,56**	0,47	19,1	25
Distributions	**0,09**	0,12	(25,0)	**0,27**	0,48	(43,8)	28
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [1,4]	**47,4 %**	70,6 %	(32,9)	**48,2 %**	102,1 %	(52,8)	25
Valeur de l'actif net par part				**14,72**	15,57	(5,5)	
Financement							
Ratio d'endettement [1,5]				**55,1 %**	54,4 %		32
Ratio dette/BAIIA [1]				**10,5 x**	11,4 x		33
Ratio de couverture des intérêts [1,6]				**2,49 : 1**	2,28 : 1		33
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale				**3,77 %**	3,80 %		29
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)				**3,1**	4,1		29
Ratio de la dette non garantie sur la dette [7]				**30,6 %**	33,0 %		33
Ratio de la dette garantie sur l'actif [8]				**38,3 %**	35,1 %		
Immeubles productifs de revenus non grevés				**1 728 051**	2 004 519		33
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie [9]				**1,64 : 1**	1,71 : 1		33
Information opérationnelle							
Nombre d'immeubles de placement				**310**	314		34
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				**35 736**	35 821		34
Taux d'occupation commis				**93,7 %**	93,8 %		37
Taux d'occupation physique				**91,4 %**	91,3 %		37
Taux de rétention				**69,2 %**	65,1 %		37
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				**9,5 %**	8,8 %		37
Activités de développement							
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [1]				**63 383**	53 537		16

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

2 Le trimestre terminé le 30 septembre 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars (le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars).

3 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut 3,9 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 inclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

4 Pleinement dilué.

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

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 Total des emprunts bancaires garantis et des hypothèques, divisé par le total de l'actif.

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

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés les	Sept. 2021 [2]	Juin 2021 [3]	Mars 2021 [4]	Déc. 2020 [5]	Sept. 2020 [6]	Juin 2020 [7]	Mars 2020 [8]	Déc. 2019 [9]
	$	$	$	$	$	$	$	$
Performance financière								
Produits d'exploitation — États financiers	**161 684**	164 278	169 721	166 156	162 505	160 550	173 885	173 931
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**165 658**	168 325	173 756	170 675	166 711	164 829	178 287	178 161
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**87 453**	85 438	86 471	87 956	80 916	72 590	85 725	91 216
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**89 647**	87 710	88 785	90 413	83 445	75 077	88 281	93 695
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(506)**	(129 565)	(65)	(150 295)	(45)	(320 631)	1 208	270 964
Bénéfice net (perte nette)	**50 101**	(91 390)	50 264	(100 277)	44 145	(318 119)	44 974	319 265
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**51 232**	45 406	51 511	50 943	45 437	34 217	45 041	49 165
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**35 436**	29 581	37 054	44 268	31 758	21 117	32 781	35 622
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	**48 351**	29 117	78 955	92 626	30 321	25 076	16 443	79 712
Distributions	**16 420**	16 421	16 421	16 420	21 894	32 840	32 827	32 773
Performance financière par part								
Bénéfice net (perte nette) de base	**0,27**	(0,50)	0,28	(0,55)	0,24	(1,74)	0,25	1,75
Bénéfice net (perte nette) (dilué)	**0,27**	(0,50)	0,27	(0,55)	0,24	(1,74)	0,25	1,75
Fonds provenant de l'exploitation (pd) [1,10]	**0,28**	0,25	0,28	0,28	0,25	0,19	0,25	0,27
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [1,10]	**0,19**	0,16	0,20	0,24	0,17	0,12	0,18	0,20
Distributions	**0,09**	0,09	0,09	0,09	0,12	0,18	0,18	0,18

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars.
3 Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars.
4 Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19, 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada.
5 Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 1,7 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.
6 Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 0,3 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.
7 Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4.
8 Inclut un montant de 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.
9 Inclut un montant de 5,2 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.
10 Pleinement dilué.

Aperçu général de l'entreprise

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec. Au 30 septembre 2021, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 310 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, dont 193 étaient situés dans la région de Montréal, 97 dans la région de Québec et 20 dans la région d'Ottawa. Le portefeuille de Cominar comptait environ 11,1 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,4 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,3 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 35,7 millions de pieds carrés.

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

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

Sommaire du portefeuille immobilier au 30 septembre 2021

Nos immeubles, qui sont principalement situés dans des zones urbaines et densément peuplées, le long ou à proximité des artères principales et des infrastructures de transport existantes ou futures, profitent d'une grande visibilité tout en procurant une facilité d'accès aux clients de Cominar.

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi^2)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique	% du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au 30 septembre 2021
Bureau	79	11 075 000	90,3 %	88,2 %	38,4 %
Commercial	41	9 409 000	91,5 %	86,6 %	31,5 %
Industriel et polyvalent	190	15 252 000	97,3 %	96,6 %	30,1 %
Total	**310**	**35 736 000**	**93,7 %**	**91,4 %**	**100,0 %**

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi^2)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique	% du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au 30 septembre 2021
Montréal	193	23 493 000	93,5 %	91,4 %	64,2 %
Québec	97	9 702 000	94,9 %	92,5 %	29,6 %
Ottawa	20	2 541 000	89,6 %	86,4 %	6,2 %
Total	**310**	**35 736 000**	**93,7 %**	**91,4 %**	**100,0 %**

Nos objectifs et notre stratégie

Nos objectifs

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

Notre stratégie

En 2019, nous avons effectué une analyse stratégique détaillée de nos activités et commencé à mettre un œuvre un plan clairement défini, qui a été présenté aux investisseurs en octobre 2019, en vue de solidifier la situation financière de Cominar, de créer de la valeur pour les porteurs de parts et de positionner le FPI pour favoriser sa croissance. Cominar progressait bien avant la pandémie de COVID-19. La pandémie de COVID-19 a eu un impact négatif sur les résultats et les activités du FPI et sur la mise en œuvre de notre plan stratégique.

Le plan stratégique 2019 comprend ce qui suit :

- Mise en place d'une série de mesures concrètes visant à dégager des sources de revenus supplémentaires, à réduire les frais d'exploitation et à rationaliser les frais d'administration. Ces mesures comprennent notamment : l'entrée de nouvelles sources de revenus, l'optimalisation de la main-d'œuvre, la conclusion d'ententes d'impartition, la réduction des frais d'exploitation, l'automatisation des processus et l'exploitation de la technologie.

- Création d'une plateforme consacrée à la gestion de l'actif afin de maximiser les rendements du portefeuille et d'améliorer le processus de prise de décision en matière d'investissement. Notre équipe de gestion d'actifs est en place et nous avons effectué un examen approfondi de la majorité de notre portefeuille.

- Priorité accordée à la consolidation et à la stabilisation de notre bilan, et un engagement envers la gestion prudente de notre structure du capital, notamment au moyen d'un refinancement stratégique et d'une planification pluriannuelle.

- Une approche responsable en matière de dépenses en capital, axée sur la création de la valeur et la maximisation des flux de trésorerie disponibles.

- Réalisation de cessions ciblées, selon les conditions du marché, notamment en réduisant notre exposition aux actifs non essentiels de moindre qualité et en cédant des actifs liquides bien cotés permettant de déterminer le prix des actifs et de libérer leur valeur nette. Notre stratégie en matière d'actif comprend aussi l'exploration des possibilités de coentreprise.

Le 15 septembre 2020, nous avons annoncé le début d'un processus d'analyse stratégique formel visant à identifier, à analyser et à évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer à augmenter la valeur pour les porteurs de parts. Le processus d'analyse stratégique est supervisé par un comité spécial de fiduciaires indépendants du Conseil, composé de Luc Bachand, qui agit à titre de président du comité, Mitchell Cohen, Karen Laflamme et René Tremblay. Zachary George et Paul Campbell avaient été initialement désignés comme membres du comité. Toutefois, ils se sont désistés les 23 septembre 2020 et 14 janvier 2021 respectivement, en raison d'un possible conflit d'intérêt ou de la perception d'un possible conflit d'intérêt. René Tremblay a été nommé membre du comité le 7 décembre 2020 pour combler le départ de M. George.

Le 24 octobre 2021, le Fonds de placement immobilier Cominar a annoncé qu'il a conclu une convention d'arrangement (la «convention d'arrangement ») visant son acquisition par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis Real Estate Investment Trust, et des partenariats gérés par Sandpiper Group (collectivement «l'Acquéreur ») (l'« opération »).

Aux termes de la convention d'arrangement, l'Acquéreur acquerra toutes les parts émises et en circulation de Cominar, sous réserve des approbations requises, moyennant une contrepartie de 11,75 $ par part payable en espèces (la « contrepartie »).

L'opération prendra effet seulement si elle est approuvée à 66⅔ % au moins des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée extraordinaire des porteurs de parts convoquée pour examiner l'opération le ou autour du 21 décembre 2021. La clôture de l'opération est prévue au cours du premier trimestre de 2022.

Dans le cadre de l'opération, Cominar a convenu de suspendre les distributions pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021. Si l'opération n'est pas conclue d'ici le 15 janvier 2022, Cominar a l'intention de rétablir la distribution à l'égard de la deuxième moitié du mois de janvier 2022 payable en février 2022 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2022 et pour chaque mois par la suite.

La convention d'arrangement comporte les clauses usuelles ayant trait à la non-sollicitation, y compris des clauses usuelles de retrait par devoir fiduciaire autorisant le conseil à examiner et, sous réserve de certaines conditions, à accepter une proposition supérieure si l'Acquéreur ne soumet pas de proposition équivalente à la proposition supérieure. Cominar devra verser une indemnité de résiliation de 55,0 millions de dollars à l'Acquéreur dans certaines circonstances, y compris dans le cas où l'Acquéreur n'exerce pas son droit de soumettre une proposition équivalente à une proposition supérieure appuyée par Cominar. L'Acquéreur devra verser à Cominar une indemnité de dédit de 110,0 millions de dollars s'il ne paie pas la contrepartie conformément à la convention d'arrangement.

Aperçu du troisième trimestre de 2021

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

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1]: Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du troisième trimestre de 2021 a augmenté de 5,2 millions de dollars ou 6,2 % par rapport au trimestre correspondant de 2020. La diminution des produits d'exploitation du portefeuille comparable au troisième trimestre de 2021 comparativement au trimestre correspondant de 2020 découle essentiellement d'une baisse du taux d'occupation physique dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux et d'une baisse des loyers nets dans notre portefeuille commercial, en partie contrebalancées par une hausse du taux d'occupation physique et des loyers nets de notre portefeuille industriel et polyvalent. La diminution de 7,0 millions de dollars des charges d'exploitation par rapport à la période correspondante de 2020 est principalement liée à la baisse importante de 8,9 millions de dollars des pertes de crédit attendues (ayant bénéficié de l'incidence favorable du renversement partiel de 0,5 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues de la période précédente), contrebalancée en partie par une hausse de 1,0 million de dollars des impôts fonciers facturés aux locataires uniques (inclus également dans les produits d'exploitation, sans incidence sur le bénéfice d'exploitation net) et par une légère hausse des coûts d'exploitation et d'entretien des bâtiments suite à l'augmentation du niveau d'activités dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux par rapport à la période correspondante de 2020 alors que nous sortons de la pandémie de COVID-19.

Pertes de crédit attendues : Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021, des pertes de crédit attendues de (0,9) million de dollars ont été comptabilisées, dont (0,2) million de dollars sont liés au secteur des immeubles de bureaux (1,6 million de dollars en 2020), (0,2) million de dollars sont liés au secteur du commerce de détail (14,6 millions de dollars en 2020) et (0,5) million de dollars, au secteur industriel et polyvalent (2,1 millions de dollars en 2020). Le montant des pertes de crédit attendues pour le trimestre s'explique par un renversement partiel de 0,5 million de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues de 2020 et par un renversement partiel de 1,9 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du deuxième trimestre ainsi que par la comptabilisation par le Fonds de réductions de loyers de 1,7 million de dollars, dont une tranche de 0,7 million de dollars était auparavant incluse dans la provision pour pertes de crédit attendues.

Bénéfice net : Le bénéfice net pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021 s'est établi à 50,1 millions de dollars, comparativement à un bénéfice net de 44,1 millions de dollars en 2020. L'augmentation du bénéfice net de 6,0 millions de dollars s'explique principalement par l'augmentation de 6,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, en partie annulée par la variation de 0,5 million de dollars de la juste valeur des immeubles de placement.

Fonds provenant de l'exploitation[1] : Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021 se sont chiffrés à 51,2 millions de dollars ou 0,28 $ par part, comparativement à 45,4 millions de dollars ou 0,25 $ par part pour la période comparable de l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de 6,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (se reporter à la rubrique portant sur le bénéfice d'exploitation net).

Fonds provenant de l'exploitation ajustés[1]**:** Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021 ont été de 35,4 millions de dollars ou 0,19 $ par part comparativement à 31,8 millions de dollars ou 0,17 $ par part pour la période comparable de l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont augmenté par rapport au trimestre correspondant de 2020 en raison principalement de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation, partiellement compensée par des augmentations de la provision pour frais de location et des dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs. **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés**[1] pour le troisième trimestre de 2021 était de 47,4 %, en baisse par rapport à 70,6 % au trimestre comparable de l'exercice précédent, en raison de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation ajustés combinée à la diminution des distributions en vigueur depuis août 2020.

Bilan : Au 30 septembre 2021, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 55,1 %, en baisse comparativement à 55,3 % à la fin de l'exercice 2020. Le ratio dette/BAIIA[1] à la fin du troisième trimestre de 2021 était de 10,5x, en diminution par rapport à 11,3x au 31 décembre 2020. Au 30 septembre 2021 notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 1,7 milliard de dollars et notre ratio d'actifs non grevés était de 1,64x, en baisse par rapport à 1,76x à la fin de l'exercice 2020.

Au 30 septembre 2021, nos liquidités disponibles de 341,0 millions de dollars se composaient de 325,7 millions de dollars disponibles sous les facilités de crédit et de 15,3 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie.

Occupation : Au 30 septembre 2021, le taux d'occupation physique de Cominar était de 91,4 %, en baisse de 0,3 % comparativement à la fin de l'exercice 2020. Au 30 septembre 2021 le taux d'occupation commis était de 93,7 %, comparativement à 94,0 % à la fin de l'exercice 2020.

Activité de location : Le taux de rétention pour 2021 s'établissait à 69,2 % à la fin du troisième trimestre . Les loyers nets moyens sur 2,7 millions de pieds carrés de baux renouvelés pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 ont augmenté de 7,0 % (21,2 % pour le portefeuille industriel, 4,5 % pour le portefeuille de bureaux et (2,1) % pour le portefeuille commercial) et les loyers nets moyens sur 3,7 millions de pieds carrés de baux renouvelés pour 2021 ont augmenté de 8,3 % (21,7 % pour le portefeuille industriel, 7,2 % pour le portefeuille de bureaux et (0,3) % pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux ont totalisé 1,7 million de pieds carrés pour 2021. Les nouveaux baux et les baux renouvelés ont représenté 101,3 % des baux venant à échéance en 2021.

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

COVID-19 - Analyse des impacts et risques

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

Le FPI continue d'agir conformément aux instructions données par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux dans le but de freiner la propagation de la COVID-19. Le FPI continue de surveiller étroitement les activités et il pourrait, si nécessaire, prendre des mesures supplémentaires pour répondre aux directives données par les autorités gouvernementales et de santé publique ou pour protéger la santé et la sécurité des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes. La pandémie du COVID-19 a eu et continue d'avoir une incidence défavorable sur les résultats financiers et les activités du FPI.

Tous ces changements et tout autre changement touchant les activités en réaction à la COVID-19 ont et pourraient continuer d'avoir une incidence importante sur les résultats financiers et les opérations du FPI et pourrait affecter la capacité ou la volonté des locataires à payer leur loyer intégralement ou pas du tout; la capacité du FPI à percevoir le loyer dû par ses locataires; la demande des consommateurs pour les produits et services des locataires; des retards temporaires ou prolongés des projets de développement; des pénuries ou perturbations de la main-d'œuvre, temporaires ou prolongées; des répercussions temporaires ou prolongées sur les chaînes d'approvisionnement; des risques accrus pour les systèmes et réseaux informatiques; et la capacité du FPI à avoir accès à des capitaux à des conditions acceptables, si tant est qu'il puisse y avoir accès. Les conditions économiques incertaines qui découlent de la pandémie pourraient, à court ou à long terme, avoir une incidence défavorable importante sur les activités et sur les résultats financiers et les opérations du FPI.

Le FPI continue de travailler en collaboration avec ses locataires qui vivent des difficultés financières, afin de trouver des solutions au cas par cas. L'évolution de la situation au quotidien fait qu'il est difficile de prévoir les répercussions financières à long terme sur le FPI.

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

Notre taux de perception pour le troisième trimestre de 2021 était de 97,1 %, y compris les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales, soit légèrement mieux qu'au deuxième trimestre de 2021 après le même nombre de jours suivant la clôture de la période à 96,3 %. À titre indicatif, à ce jour, la perception des loyers pour le deuxième trimestre de 2021 s'établit à 98,5 %.

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues pour les périodes terminées les 30 septembre 2021 et 2020 :

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	**528**	3 403	**5 976**	11 977
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	**—**	1 771	**—**	4 787
Pertes de crédit attendues - renversement de provisions du trimestre précédent	**(1 919)**	—	**—**	—
Pertes de crédit attendues - renversement de provisions de l'année précédente	**(533)**	—	**(6 555)**	—
Pertes de crédit attendues - renversement de provision de réductions de loyer	**(675)**	—	**(2 623)**	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	**1 666**	2 842	**5 844**	11 243
Total des pertes de crédit attendues	**(933)**	8 016	**2 642**	28 007
Pourcentage des revenus d'exploitation	**(0,6) %**	4,9 %	**0,5 %**	5,7 %

Le troisième trimestre de 2021 a bénéficié de l'incidence favorable du renversement partiel de 0,5 million de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues de 2020 et par un renversement partiel de 1,9 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du deuxième trimestre de 2021. Au cours du troisième trimestre de 2021, Cominar a aussi comptabilisé des réductions de loyers de 1,7 million de dollars, dont une tranche de 0,7 million de dollars était auparavant incluse dans la provision pour pertes de crédit attendues.

Rapprochements selon la quote-part de Cominar

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

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

	30 septembre 2021			31 décembre 2020		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]
	$	$	$	$	$	$
Actifs						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	**5 989 341**	**161 047**	**6 150 388**	6 077 025	161 885	6 238 910
Immeubles en développement	**56 276**	**7 107**	**63 383**	26 315	10 850	37 165
Terrains détenus pour développement futur	**48 010**	**6 129**	**54 139**	87 910	8 029	95 939
	6 093 627	**174 283**	**6 267 910**	6 191 250	180 764	6 372 014
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**40 647**	**—**	**40 647**	20 990	—	20 990
Participation dans les coentreprises	**91 032**	**(91 032)**	**—**	97 497	(97 497)	—
Débiteurs	**43 072**	**163**	**43 235**	51 816	1 529	53 345
Frais payés d'avance et autres actifs	**46 015**	**238**	**46 253**	19 132	75	19 207
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**15 262**	**882**	**16 144**	13 594	1 204	14 798
Total de l'actif	**6 329 655**	**84 534**	**6 414 189**	6 394 279	86 075	6 480 354
Passif						
Emprunts hypothécaires	**2 063 891**	**78 425**	**2 142 316**	2 105 906	80 499	2 186 405
Débentures	**1 071 568**	**—**	**1 071 568**	1 070 491	—	1 070 491
Emprunts bancaires	**361 711**	**4 100**	**365 811**	366 958	4 100	371 058
Créditeurs et charges à payer	**140 642**	**2 009**	**142 651**	126 443	1 476	127 919
Distributions payables aux porteurs de parts	**5 472**	**—**	**5 472**	—	—	—
Total du passif	**3 643 284**	**84 534**	**3 727 818**	3 669 798	86 075	3 755 873
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	**2 686 371**	**—**	**2 686 371**	2 724 481	—	2 724 481
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	**6 329 655**	**84 534**	**6 414 189**	6 394 279	86 075	6 480 354

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

Trimestres terminés les 30 septembre	2021 [1]			2020 [1]		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[2]	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[2]
	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**161 684**	**3 974**	**165 658**	162 505	4 206	166 711
Charges d'exploitation	**(74 231)**	**(1 780)**	**(76 011)**	(81 589)	(1 677)	(83 266)
Bénéfice d'exploitation net	**87 453**	**2 194**	**89 647**	80 916	2 529	83 445
Charge financière	**(33 358)**	**(936)**	**(34 294)**	(33 575)	(937)	(34 512)
Frais d'administration du Fonds	**(4 617)**	**(2)**	**(4 619)**	(4 579)	(4)	(4 583)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(506)**	**—**	**(506)**	(45)	—	(45)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	**1 256**	**(1 256)**	**—**	1 588	(1 588)	—
Frais de transactions	**(127)**	**—**	**(127)**	(161)	—	(161)
Dépréciation du goodwill	**—**	**—**	**—**	—	—	—
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	**50 101**	**—**	**50 101**	44 144	—	44 144
Impôts exigibles	**—**	**—**	**—**	1	—	1
Bénéfice net et résultat global	**50 101**	**—**	**50 101**	44 145	—	44 145

1 Le trimestre terminé le 30 septembre 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars (le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars).

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2021 [1]			2020 [1]		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar [2]	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar [2]
	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**495 683**	**12 056**	**507 739**	495 164	12 887	508 051
Charges d'exploitation	**(236 321)**	**(5 276)**	**(241 597)**	(255 933)	(5 315)	(261 248)
Bénéfice d'exploitation net	**259 362**	**6 780**	**266 142**	239 231	7 572	246 803
Charges financières	**(99 577)**	**(2 795)**	**(102 372)**	(109 739)	(2 868)	(112 607)
Frais d'administration du Fonds	**(17 470)**	**(35)**	**(17 505)**	(12 761)	(11)	(12 772)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(130 136)**	**(6 817)**	**(136 953)**	(319 468)	(10 003)	(329 471)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	**(2 867)**	**2 867**	**—**	(5 310)	5 310	—
Frais de transactions	**(337)**	**—**	**(337)**	(5 298)	—	(5 298)
Dépréciation du goodwill	**—**	**—**	**—**	(15 721)	—	(15 721)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	**8 975**	**—**	**8 975**	(229 066)	—	(229 066)
Impôts exigibles	**—**	**—**	**—**	66	—	66
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**8 975**	**—**	**8 975**	(229 000)	—	(229 000)

1 La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19, des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 5,0 millions de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19, des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars, des frais de maintien du rendement de 2,5 millions de dollars payés dans le cadre du rachat de débentures de série 4 et des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance de 4,6 millions de dollars).

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

Analyse de la performance

Situation financière

Le tableau suivant indique les variations des actifs et passifs ainsi que de l'avoir des porteurs de parts au 30 septembre 2021, et au 31 décembre 2020, telles que présentées dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

	30 septembre 2021	31 décembre 2020		
	$	$	Δ $	Δ %
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	**5 989 341**	6 077 025	(87 684)	(1,4)
Immeubles en développement	**56 276**	26 315	29 961	113,9
Terrains détenus pour le développement futur	**48 010**	87 910	(39 900)	(45,4)
	6 093 627	6 191 250	(97 623)	(1,6)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**40 647**	20 990	19 657	93,6
Participation dans des coentreprises	**91 032**	97 497	(6 465)	(6,6)
Débiteurs	**43 072**	51 816	(8 744)	(16,9)
Frais payés d'avance et autres actifs	**46 015**	19 132	26 883	140,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**15 262**	13 594	1 668	12,3
Actif total	**6 329 655**	6 394 279	(64 624)	(1,0)
Passif				
Emprunts hypothécaires	**2 063 891**	2 105 906	(42 015)	(2,0)
Débentures	**1 071 568**	1 070 491	1 077	0,1
Emprunts bancaires	**361 711**	366 958	(5 247)	(1,4)
Créditeurs et charges à payer	**140 642**	126 443	14 199	11,2
Distributions payables aux porteurs de parts	**5 472**	—	5 472	100,0
Total du passif	**3 643 284**	3 669 798	(26 514)	(0,7)
Avoir des porteurs de part				
Avoir des porteurs de parts	**2 686 371**	2 724 481	(38 110)	(1,4)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	**6 329 655**	6 394 279	(64 624)	(1,0)

Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminés les 30 septembre 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020 [1]		2021 [2]	2020 [2]	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**161 684**	162 505	(0,5)	**495 683**	495 164	0,1
Charges d'exploitation	**(74 231)**	(81 589)	(9,0)	**(236 321)**	(255 933)	(7,7)
Bénéfice d'exploitation net	**87 453**	80 916	8,1	**259 362**	239 231	8,4
Charges financières	**(33 358)**	(33 575)	(0,6)	**(99 577)**	(109 739)	(9,3)
Frais d'administration du Fonds	**(4 617)**	(4 579)	0,8	**(17 470)**	(12 761)	36,9
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**(506)**	(45)	1 024,4	**(130 136)**	(319 468)	(59,3)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	**1 256**	1 588	(20,9)	**(2 867)**	(5 310)	(46,0)
Frais de transactions	**(127)**	(161)	(21,1)	**(337)**	(5 298)	(93,6)
Dépréciation du goodwill	**—**	—	—	**—**	(15 721)	100,0
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	**50 101**	44 144	13,5	**8 975**	(229 066)	(103,9)
Impôts exigibles	**—**	1	(100,0)	**—**	66	(100,0)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**50 101**	44 145	13,5	**8 975**	(229 000)	(103,9)

1 Le trimestre terminé le 30 septembre 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars (le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars).

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut 3,9 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 inclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

La diminution des produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés au troisième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 résulte principalement d'une baisse du taux d'occupation physique et d'une baisse des revenus provenant de la gestion de projets dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux, ainsi que d'une diminution du loyer net moyen des baux renouvelés dans notre portefeuille commercial, en partie contrebalancées par une augmentation du loyer net moyen des baux renouvelés et une augmentation du taux d'occupation physique dans notre portefeuille industriel et polyvalent.

La diminution des charges d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le troisième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 découle principalement d'une baisse de 8,9 millions de dollars des pertes de crédit attendues, en partie contrebalancée par une hausse des impôts fonciers facturés aux locataires uniques (inclus également dans les produits d'exploitation, sans incidence sur le bénéfice d'exploitation net) et par une légère hausse des charges d'exploitation et des frais d'entretien des immeubles.

Les charges financières ont diminué de 0,2 million de dollars au troisième trimestre de 2021, ce qui s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les débentures du fait du rachat net de 100,0 millions de dollars le 31 octobre 2020, et par la baisse des intérêts sur les emprunts hypothécaires, en raison du remboursement d'hypothèques de 81,0 millions de dollars en septembre 2020, en partie contrebalancée par la baisse des intérêts capitalisés.

Enfin, exclusion faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont diminué de 0,8 million de dollars par rapport à la période correspondante de 2020, en raison de l'ajustement à la baisse des prévisions concernant certaines dépenses du siège social.

Les tableaux suivants présentent nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 septembre 2021 et 2020 par type d'immeuble:

Trimestre terminé le 30 septembre 2021	Immeubles de bureau [1] $	Immeubles commerciaux [1] $	Immeubles industriels et polyvalents [1] $	Siège Social [1] $	TOTAL $
Produits d'exploitation	64 654	56 210	40 820	—	**161 684**
Charges d'exploitation	(31 601)	(28 613)	(14 017)	—	**(74 231)**
Bénéfice d'exploitation net	33 053	27 597	26 803	—	**87 453**
Charges financières	(9 639)	(7 004)	(3 016)	(13 699)	**(33 358)**
Frais d'administration du Fonds	(636)	(846)	(381)	(2 754)	**(4 617)**
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(506)	—	—	—	**(506)**
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 254	2	—	—	**1 256**
Frais de transactions	(21)	—	(106)	—	**(127)**
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**23 505**	**19 749**	**23 300**	**(16 453)**	**50 101**

1 Les produits et charges d'exploitation sont directement attribuables à un immeuble. Les charges financières liées aux emprunts hypothécaires ont été attribuées aux immeubles connexes, et le solde est attribué au siège social. Les frais d'administration du Fonds liés aux salaires de location ont été attribués au type d'immeuble connexe, et le solde est attribué au siège social. L'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, la quote-part du bénéfice net des coentreprises et les frais de transaction sont attribués à l'immeuble connexe pour chacun des types d'immeubles.

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021	Immeubles de bureau [1] $	Immeubles commerciaux [1] $	Immeubles industriels et polyvalents [1] $	Siège social [1] $	TOTAL $
Produits d'exploitation	194 462	178 535	122 686	—	**495 683**
Charges d'exploitation	(97 109)	(94 316)	(44 896)	—	**(236 321)**
Bénéfice d'exploitation net	97 353	84 219	77 790	—	**259 362**
Charges financières	(23 631)	(20 968)	(11 782)	(43 196)	**(99 577)**
Frais d'administration du Fonds	(1 865)	(2 481)	(1 119)	(12 005)	**(17 470)**
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(81 789)	(276 247)	227 900	—	**(130 136)**
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(472)	(2 395)	—	—	**(2 867)**
Frais de transactions	(197)	(30)	(110)	—	**(337)**
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**(10 601)**	**(217 902)**	**292 679**	**(55 201)**	**8 975**

1 Les produits et charges d'exploitation sont directement attribuables à un immeuble. Les charges financières liées aux emprunts hypothécaires ont été attribuées aux immeubles connexes, et le solde est attribué au corporatif. Les frais d'administration du Fonds liés aux salaires de location ont été attribués au type d'immeuble connexe, et le solde est attribué au corporatif. L'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, la quote-part de la perte nette des coentreprises et les frais de transaction sont attribués à l'immeuble connexe pour chacun des types d'immeubles.

Bénéfice d'exploitation net

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

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020 [1]		2021 [1]	2020 [1]	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**87 453**	80 916	8,1	**259 362**	239 231	8,4
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	**2 194**	2 529	(13,2)	**6 780**	7 572	(10,5)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part de Cominar [2]	**89 647**	83 445	7,4	**266 142**	246 803	7,8

1 Les trimestres et les périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020 [1]		2021 [1]	2020 [1]	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Type d'immeuble						
Bureau	**35 171**	35 983	(2,3)	**103 917**	105 347	(1,4)
Commercial	**27 672**	22 759	21,6	**84 435**	70 431	19,9
Industriel et polyvalent	**26 804**	24 703	8,5	**77 790**	71 025	9,5
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [2]	**89 647**	83 445	7,4	**266 142**	246 803	7,8

1 Les trimestres et les périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2019, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2020 et en 2021, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020 [1]		2021 [1]	2020 [1]	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**163 311**	165 122	(1,1)	**500 169**	503 954	(0,8)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**(75 218)**	(82 207)	(8,5)	**(238 691)**	(259 270)	(7,9)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**88 093**	82 915	6,2	**261 478**	244 684	6,9

1 Les trimestres et les périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Au troisième trimestre de 2021, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 6,2 % par rapport au trimestre correspondant de 2020. Cette hausse découle principalement de la diminution des pertes de crédit attendues, en partie annulée par une baisse des produits d'exploitation.

La diminution des produits d'exploitation du portefeuille comparable au troisième trimestre de 2021 comparativement au trimestre correspondant de 2020 découle essentiellement d'une baisse du taux d'occupation physique et des revenus provenant de la gestion de projets dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux, ainsi que d'une baisse du loyer net moyen des baux renouvelés dans notre portefeuille commercial, en partie contrebalancées par une hausse du loyer net moyen des baux renouvelés et du taux d'occupation physique dans notre portefeuille industriel et polyvalent.

La diminution des charges d'exploitation du portefeuille comparable au troisième trimestre de 2021 par rapport à la même période de 2020 est principalement liée à la baisse importante de 8,9 millions de dollars des pertes de crédit attendues (ayant bénéficié de l'incidence favorable du renversement partiel de 0,5 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues de la période précédente), en partie annulée par une hausse de 1,0 million de dollars des impôts fonciers facturés aux locataires uniques et par une légère augmentation des coûts d'exploitation et d'entretien des bâtiments suite à l'augmentation du niveau d'activités dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux par rapport à la période correspondante de 2020.

Bénéfice d'exploitation net - Portefeuille comparable

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020 [1]		2021 [1]	2020 [1]	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**87 453**	80 916	8,1	**259 362**	239 231	8,4
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	**2 194**	2 529	(13,2)	**6 780**	7 572	(10,5)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part de Cominar [2]	**89 647**	83 445	7,4	**266 142**	246 803	7,8
Acquisitions, développements et dispositions — Quote-part de Cominar [3]	**(1 554)**	(530)	193,2	**(4 664)**	(2 119)	120,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**88 093**	82 915	6,2	**261 478**	244 684	6,9

1 Les trimestres et les périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
3 Comprend également les revenus locatifs résultant de la comptabilisation linéaire des baux.

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

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020 [1]		2021 [1]	2020 [1]	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Type d'immeuble						
Bureau	**33 912**	35 793	(5,3)	**101 425**	104 448	(2,9)
Commercial	**27 706**	23 162	19,6	**83 581**	70 758	18,1
Industriel et polyvalent	**26 475**	23 960	10,5	**76 472**	69 478	10,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**88 093**	82 915	6,2	**261 478**	244 684	6,9

1 Les trimestres et les périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

La croissance de 6,2 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable s'explique par une croissance de 19,6 % du secteur commercial (en raison surtout de la diminution des pertes de crédit attendues) et par une croissance de 10,5 % du secteur industriel et polyvalent, en partie atténuées par un recul de (5,3) % du secteur bureau, qui s'explique principalement par la diminution du taux d'occupation physique.

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
Type d'immeuble				
Bureau	**38,4 %**	43,2 %	**38,8 %**	42,7 %
Commercial	**31,5 %**	27,9 %	**32,0 %**	28,9 %
Industriel et polyvalent	**30,1 %**	28,9 %	**29,2 %**	28,4 %
Bénéfice net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [1]	**100,0 %**	100,0 %	**100,0 %**	100,0 %

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

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021, la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur commercial a augmenté de 360 points de base, pour s'établir à 31,5 % %, alors que la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur industriel et polyvalent a augmenté de 120 points de base, pour s'établir à 30,1 %, et celle du secteur bureau a diminué de (480) points de base, pour s'établir à 38,4 %. L'augmentation pour le secteur commercial s'explique principalement par des pertes de crédit attendues plus élevées qu'en temps normal en 2020 en raison de la COVID-19. Comparativement à la pondération de 34,0 % du secteur commercial avant la pandémie de COVID-19, la baisse a été de (250) points de base.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020 [1]		2021 [1]	2020 [1]	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Marché géographique						
Montréal	**56 563**	52 535	7,7	**166 669**	154 572	7,8
Québec	**26 077**	24 761	5,3	**76 476**	73 065	4,7
Ottawa [2]	**5 453**	5 619	(3,0)	**18 333**	17 047	7,5
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [3]	**88 093**	82 915	6,2	**261 478**	244 684	6,9

1 Les trimestres et les périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques».
2 Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
Marché géographique				
Montréal	**64,2 %**	63,3 %	**63,8 %**	63,1 %
Québec	**29,6 %**	29,9 %	**29,2 %**	29,9 %
Ottawa [1]	**6,2 %**	6,8 %	**7,0 %**	7,0 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**100,0 %**	100,0 %	**100,0 %**	100,0 %

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

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Type d'immeuble						
Bureau	**88,2 %**	91,4 %	(3,2)	**89,1 %**	90,6 %	(1,5)
Commercial	**85,8 %**	85,8 %	0,0	**85,7 %**	86,0 %	(0,3)
Industriel et polyvalent	**96,0 %**	94,4 %	1,6	**95,7 %**	95,0 %	0,7
Total	**90,9 %**	91,2 %	(0,3)	**91,0 %**	91,3 %	(0,3)

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Marché géographique						
Montréal	**91,0 %**	91,1 %	(0,1)	**91,2 %**	91,0 %	0,2
Québec	**92,0 %**	92,5 %	(0,5)	**92,0 %**	92,9 %	(0,9)
Ottawa [1]	**85,6 %**	87,5 %	(1,9)	**85,4 %**	87,2 %	(1,8)
Total	**90,9 %**	91,2 %	(0,3)	**91,0 %**	91,3 %	(0,3)

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 2021 $	Trimestre 2020 $	Trimestre Δ %	Cumulatif (neuf mois) 2021 $	Cumulatif (neuf mois) 2020 $	Cumulatif (neuf mois) Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires [1]	**18 380**	19 169	(4,1)	**55 137**	62 759	(12,1)
Intérêts sur débentures [2]	**12 147**	13 164	(7,7)	**36 397**	44 442	(18,1)
Intérêts sur emprunts bancaires	**2 496**	2 708	(7,8)	**8 697**	6 326	37,5
Amortissement des coûts de financement différés et autres	**1 263**	1 199	5,3	**3 925**	3 327	18,0
Moins: intérêts capitalisés [3]	**(928)**	(2 665)	(65,2)	**(4 579)**	(7 115)	(35,6)
Total de la charge financière — États financiers	**33 358**	33 575	(0,6)	**99 577**	109 739	(9,3)
Charge financière ajustée [4]	**33 358**	33 575	(0,6)	**99 577**	102 629	(3,0)
Pourcentage des produits d'exploitation	**20,6 %**	20,7 %		**20,1 %**	22,2 %	
Taux d'intérêt moyen de la dette totale				**3,77 %**	3,80 %	

1 La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 inclut 4,6 millions de dollars de pénalités payées sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance.
2 La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 inclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés en lien avec le remboursement de débentures de série 4.
3 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.
4 Exclut les pénalités relatives aux remboursements d'hypothèques avant échéance et les frais de maintien du rendement payés en lien avec le remboursement de débentures de série 4.

La diminution de la charge financière du troisième trimestre de 2021, comparativement au trimestre correspondant de 2020, s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les débentures, en raison du rachat net de 100,0 millions de dollars le 31 octobre 2020, et par la baisse des intérêts sur emprunts hypothécaires, en raison du remboursement d'hypothèques de 81,0 millions de dollars en septembre 2020, en partie contrebalancée par la baisse des intérêts capitalisés.

Frais d'administration du Fonds

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre 2021 $	Trimestre 2020 $	Trimestre Δ %	Cumulatif (neuf mois) 2021 $	Cumulatif (neuf mois) 2020 $	Cumulatif (neuf mois) Δ %
Salaires et autres avantages	**2 675**	2 673	0,1	**7 700**	7 841	(1,8)
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	**690**	831	(17,0)	**2 177**	2 488	(12,5)
Honoraires professionnels	**24**	170	(85,9)	**1 346**	650	107,1
Frais liés aux sociétés ouvertes	**68**	232	(70,7)	**547**	640	(14,5)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	**1 156**	250	362,4	**5 044**	250	1 917,6
Autres frais	**4**	423	(99,1)	**656**	892	(26,5)
Total des frais d'administrations du fonds — États financiers	**4 617**	4 579	0,8	**17 470**	12 761	36,9
Frais d'administration du fonds ajustés [1]	**3 461**	4 329	(20,1)	**12 426**	12 511	(0,7)

1 Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 2021 excluent des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars et de 5,0 millions de dollars, respectivement.

Exclusion faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont diminué de 0,8 million de dollars par rapport à la période correspondante de 2020, en raison de l'ajustement à la baisse des prévisions concernant certaines dépenses du siège social.

Bénéfice net (Perte nette)

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021	2020		2021	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Bénéfice net (perte nette)	**50 101**	44 145	13,5	**8 975**	(229 000)	(103,9)
Bénéfice net (perte nette) de base et dilué par part	**0,27**	0,24	12,5	**0,05**	(1,25)	(104,0)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	**182 754 958**	182 640 075		**182 743 191**	182 590 814	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	**182 995 067**	182 844 264		**182 963 637**	182 590 814	

L'augmentation du bénéfice net au cours du troisième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 s'explique principalement par une augmentation de 6,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, en partie annulée par la variation de 0,5 million de dollars de la juste valeur des immeubles de placement.

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

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

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

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

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

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

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

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

	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
Périodes terminées les 30 septembre	2021 [1]	2020 [1]		2021 [2]	2020 [2]	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Bénéfice net (perte nette)	**50 101**	44 145	13,5	**8 975**	(229 000)	(103,9)
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	**450**	990	(54,5)	**1 740**	2 836	(38,6)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur [3]	**506**	45	1 024,4	**136 953**	329 471	(58,4)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	**48**	96	(50,0)	**144**	369	(61,0)
Frais de transactions	**127**	161	(21,1)	**337**	5 298	(93,6)
Dépréciation du goodwill	**—**	—	—	**—**	15 721	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation [3,4]	**51 232**	45 437	12,8	**148 149**	124 695	18,8
Provision pour frais relatifs à la location	**(8 400)**	(8 057)	4,3	**(24 833)**	(22 486)	10,4
Comptabilisation linéaire des baux [3]	**(396)**	423	(193,6)	**(995)**	397	(350,6)
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	**(7 000)**	(6 045)	15,8	**(20 250)**	(16 950)	19,5
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [3,4]	**35 436**	31 758	11,6	**102 071**	85 656	19,2
Information par part:						
Fonds provenant de l'exploitation (pd) [4,5]	**0,28**	0,25	12,0	**0,81**	0,68	19,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) [4,5]	**0,19**	0,17	11,8	**0,56**	0,47	19,1
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) [5]	**182 995 067**	182 844 264		**182 963 637**	182 870 811	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés [4,5]	**47,4 %**	70,6 %		**48,2 %**	102,1 %	

1 Le trimestre terminé le 30 septembre 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars (le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars.

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut 3,9 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 inclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

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

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

5 Pleinement dilué.

	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020		2021	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles de bureaux [1]	**24 270**	26 902	(9,8)	**72 306**	73 300	(1,4)
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles commerciaux [1]	**19 871**	13 989	42,0	**58 845**	39 837	47,7
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles industriels et polyvalents [1]	**23 497**	20 268	15,9	**65 237**	56 604	15,3
Fonds provenant de l'exploitation - corporatif [1]	**(16 406)**	(15 722)	4,4	**(48 239)**	(45 046)	7,1
Fonds provenant de l'exploitation	**51 232**	45 437	12,8	**148 149**	124 695	18,8
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles de bureaux [1]	**16 009**	19 681	(18,7)	**56 891**	52 809	7,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles commerciaux [1]	**15 230**	10 316	47,6	**47 358**	29 025	63,2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles industriels et polyvalents [1]	**20 604**	17 450	18,1	**59 282**	48 867	21,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - corporatif [1]	**(16 407)**	(15 689)	4,6	**(61 460)**	(45 045)	36,4
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	**35 436**	31 758	11,6	**102 071**	85 656	19,2

1 Se reporter à la rubrique « Résultats d'exploitation » pour une ventilation du bénéfice net par type d'immeuble. Les salaires de location et de mise en place des baux sont répartis entre chaque type d'immeuble en proportion des salaires de location de chacun d'eux. La provision pour frais de location et dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs est répartie en fonction des frais relatifs à la location budgétisés et des dépenses en capital liées à la maintenance estimées.

Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021 se sont chiffrés à 51,2 millions de dollars ou 0,28 $ par part, comparativement à 45,4 millions de dollars ou 0,25 $ par part pour la période comparable de l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de 6,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (se reporter à la rubrique portant sur le bénéfice d'exploitation net).

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021 ont été de 35,4 millions de dollars ou 0,19 $ par part comparativement à 31,8 millions de dollars ou 0,17 $ par part pour la période comparable de l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont augmenté par rapport au trimestre correspondant de 2020 en raison de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation, partiellement compensée par des augmentations de la provision pour frais de location et des dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs.

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

Dans le but de fournir aux investisseurs de l'information utile pour évaluer ses résultats d'exploitation, Cominar présente dans le tableau qui suit des fonds provenant de l'exploitation ajustés et fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés qui sont des mesures non définies par les IFRS et Realpac. Étant donné que ces mesures n'ont pas de signification normalisée, elles pourraient différer de celles présentées par d'autres entités et le résultat de ces calculs ne doit pas être considéré au même titre que les mesures définies par les IFRS ou encore par Realpac.

	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020		2021	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Fonds provenant de l'exploitation [1,2]	**51 232**	45 437	12,8	**148 149**	124 695	18,8
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	**—**	—	—	**—**	4 623	(100,0)
Règlement provenant de Sears Canada	**—**	—	—	**(2 715)**	—	(100,0)
Frais sur rachat de débentures	**—**	—	—	**—**	2 487	(100,0)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	**1 156**	250	362,4	**5 044**	250	100,0
Fonds provenant de l'exploitation - ajustés [1,2]	**52 388**	45 687	14,7	**150 478**	132 055	14,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés par part - pleinement dilués [2,3]	**0,29**	0,25		**0,82**	0,72	
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1,2]	**35 436**	31 758	11,6	**102 071**	85 656	19,2
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	**—**	—	—	**—**	4 623	(100,0)
Règlement provenant de Sears Canada	**—**	—	—	**(2 715)**	—	(100,0)
Frais sur rachat de débentures	**—**	—	—	**—**	2 487	(100,0)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	**1 156**	250	362,4	**5 044**	250	100,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés [1,2]	**36 592**	32 008	14,3	**104 400**	93 016	12,2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés par part - pleinement dilués [2,3]	**0,20**	0,18		**0,57**	0,51	

1 Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
3 Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation - ajustés et fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés pour les troisièmes trimestres de 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19 (se référer à la section « COVID-19 - Analyse des impacts et risques»).

Provision pour frais relatifs à la location

La provision pour frais relatifs à la location que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés représente l'amortissement, sur la durée des baux, des améliorations locatives et des coûts directs initiaux, ce qui comprend des honoraires de courtage engagés lors de la négociation et de la préparation des baux. Cette façon de faire permet un meilleur rapprochement des investissements engagés avec les produits d'exploitation générés sur la durée des baux. Au cours du troisième trimestre de 2021, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 7,8 millions de dollars en améliorations locatives et 3,3 millions de dollars en frais relatifs à la location, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevée à 8,4 millions de dollars.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Améliorations locatives	**7 821**	7 358	**24 547**	16 886
Frais relatifs à la location	**3 288**	2 341	**6 729**	6 089
Frais relatifs à la location réels — Quote-part Cominar [1, 2]	**11 109**	9 699	**31 276**	22 975
Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés [3]	**8 400**	8 057	**24 833**	22 486

1 Voir le rapprochement des dépenses en capital avec les états financiers à la section « Acquisitions, investissements et dispositions ».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
3 Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

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

Les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs, que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés, correspondent à l'estimation effectuée par la direction de la partie non génératrice de revenus locatifs des dépenses en immobilisations prévues pour 2021 qui seront engagées principalement pour des dépenses majeures d'entretien et de réparation, par exemple, certains travaux d'aires communes, de toiture, de stationnement, ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Afin de déterminer la répartition des dépenses entre la capacité de générer des revenus locatifs et l'augmentation de la capacité de générer des revenus locatifs, Cominar analyse les travaux effectués selon leur nature (aires communes, toiture, stationnement, équipement, etc.), l'âge et la localisation des propriétés, le type d'immeuble, les conditions du marché ainsi que les données historiques. Les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants car ils sont déjà déduits dans la détermination du bénéfice d'exploitation net.

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

Au cours du troisième trimestre de 2021, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 4,7 millions de dollars alors que le montant déduit du calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés s'est établi à 7,0 millions de dollars. Au cumulatif depuis le début de l'exercice, les coûts réels engagés s'élèvent à 11,7 millions de dollars, et la direction s'attend à ce que les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs pour l'exercice 2021 s'établissent substantiellement à leur niveau annuel habituel.

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)		
	2021	2020		2021	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Distributions aux porteurs de parts	**16 420**	21 894	(25,0)	**49 262**	87 560	(43,7)
Distributions par parts	**0,09**	0,12		**0,27**	0,48	

Le 5 août 2020, Cominar a diminué la distribution mensuelle de 0,06$ par part à 0,03$ par part, à compter de la distribution du mois d'août 2020 payée en septembre 2020.

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

Périodes terminées les 30 septembre	2021 (trois mois)	2021 (neuf mois)	2020 (neuf mois)	2019 (neuf mois)
	$	$	$	$
Bénéfice net (perte nette)	**50 101**	**8 975**	(229 000)	143 239
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation - États financiers	**48 351**	**156 423**	71 840	112 156
Distributions aux porteurs de parts	**16 420**	**49 262**	87 560	98 295
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	**31 931**	**107 161**	(15 720)	13 861

Pour les neuf premiers mois de 2021, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont représenté un excédent de 107,2 millions de dollars sur les distributions aux porteurs de parts. L'excédent en trésorerie de 107,2 millions de dollars en comparaison de (15,7) millions de dollars en 2020 découlent surtout d'un solide bénéfice d'exploitation net, d'une variation favorable des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, notamment les débiteurs, et d'une diminution en 2020 des distributions aux porteurs de parts.

Dans le cadre de l'opération, Cominar a convenu de suspendre les distributions pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021. Si l'opération n'est pas conclue d'ici le 15 janvier 2022, Cominar a l'intention de rétablir la distribution à l'égard de la deuxième moitié du mois de janvier 2022 payable en février 2022 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2022 et pour chaque mois par la suite.

Liquidités et sources de financement

Au cours du troisième trimestre de 2021, Cominar a généré 48,4 millions de dollars de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les états financiers. Les obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions et le remboursement des débentures et d'emprunts hypothécaires à l'échéance, sont financés en utilisant les fonds générés par ses activités d'exploitation, la vente d'actifs, le produit de nouveaux emprunts hypothécaires, l'émission de débentures, la trésorerie et équivalents de trésorerie et les sommes disponibles sur les facilités de crédit.

Gestion de la dette

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

Au 30 septembre 2021, Cominar avait un niveau d'endettement de 55,1 % (55,3 % au 31 décembre 2020) constitué d'emprunts hypothécaires, de débentures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 59,0 % du total de la dette, les débentures non garanties de premier rang représentaient environ 30,6 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 10,3 %. Au 30 septembre 2021, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 3,77 % (3,76 % au 31 décembre 2020) et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts était de 3,1 ans (3,8 ans au 31 décembre 2020).

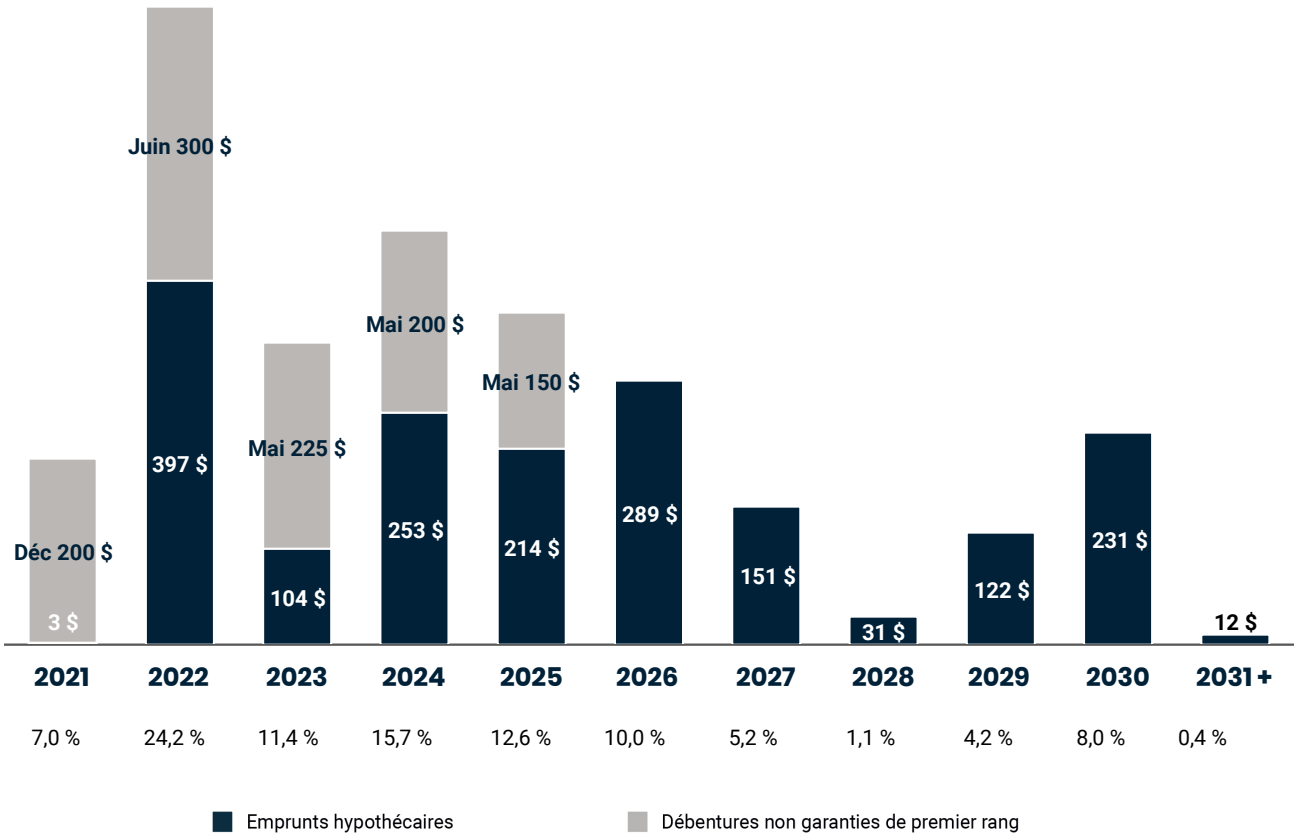
Au 30 septembre 2021, 88,4 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 11,6 % étaient à taux variable.

Sommaires des dettes

	30 septembre 2021			31 décembre 2020		
	$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	**2 063 891**	**3,53 %**	**4,3 ans**	2 105 906	3,54 %	4,9 ans
Débentures	**1 071 568**	**4,51 %**	**1,5 ans**	1 070 491	4,51 %	2,3 ans
Emprunts bancaires garantis	**361 711**	**2,93 %**	**1,6 ans**	292 800	2,90 %	2,4 ans
Emprunts bancaires non garantis	**—**	**3,18 %**	**0,7 an**	74 158	**2,56 %**	0,6 ans
Total de la dette	**3 497 170**	**3,77 %**	**3,1 ans**	3 543 355	3,76 %	3,8 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(15 262)**	**1,20 %**		(13 594)	0,70 %	
Dette nette	**3 481 908**			3 529 761		

Échéance de la dette à long terme

Au 30 septembre 2021
[en million de dollars]



Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2021, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2 063,9 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 42,0 millions de dollars par rapport à 2 105,9 millions de dollars au 31 décembre 2020. Cette diminution s'explique principalement par des remboursements de capital mensuels totalisant 37,3 millions de dollars. Au 30 septembre 2021, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,53 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,90 %, stable depuis le 31 décembre 2020 .

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital $	Soldes à l'échéance $	Total $	Taux contractuel moyen pondéré
2021 (Période du 1er octobre au 31 décembre)	12 201	2 791	**14 992**	5,30 %
2022	42 123	397 010	**439 133**	3,06 %
2023	55 951	104 292	**160 243**	4,17 %
2024	47 152	252 602	**299 754**	3,91 %
2025	37 812	213 508	**251 320**	3,18 %
2026	22 044	288 527	**310 571**	3,52 %
2027	19 367	151 199	**170 566**	3,25 %
2028	14 447	30 836	**45 283**	4,48 %
2029	11 952	122 034	**133 986**	3,56 %
2030	3 561	231 411	**234 972**	4,00 %
2031 et suivants	2 069	11 649	**13 718**	4,19 %
Total	**268 679**	**1 805 859**	**2 074 538**	**3,53 %**

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 2021, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts était de 4,3 ans.

L'échéance de l'hypothèque de la Gare Centrale de 240,0 millions de dollars a été prolongée d'un an de février 2021 à février 2022 sur une base d'intérêt seulement et Cominar est en pourparlers avec l'emprunteur au sujet du renouvellement de l'emprunt hypothécaire en 2022.

Débentures non garanties de premier rang

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 septembre 2021 $
Série 8	Décembre 2014	4,25 %	4,34 %	8 juin et 8 décembre	Décembre 2021	200 000
Série 9	Juin 2015	4,16 %	4,25 %	1 juin et 1 décembre	Juin 2022	300 000
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	23 mai et 23 novembre	Mai 2023	225 000
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	15 mai et 15 novembre	Mai 2024	200 000
Série 12	Mai 2020	5,95 %	6,24 %	5 mai et 5 novembre	Mai 2025	150 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		**4,51 %**	**4,67 %**			
Total						**1 075 000**

Au 30 septembre 2021, le terme résiduel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 1,5 an.

Emprunts bancaires

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

Au 30 septembre 2021, la portion de 150,0 millions de dollars de cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 259,4 millions de dollars. Ces facilités de crédit renferment certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, les emprunts bancaires liés à ces facilités totalisaient 74,3 millions de dollars et les liquidités disponibles représentaient 325,7 millions de dollars.

Au 30 septembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 167,4 millions de dollars venant à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1,8 million de dollars. Au 30 septembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 285,8 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

Au 30 septembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 120,0 millions de dollars venant à échéance en septembre 2022. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base. Au 30 septembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 192,6 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, la totalité de cette facilité de crédit était utilisée.

		30 septembre 2021		
Type	Échéance	Montant utilisé ($)	Montant non utilisé ($)	Taux d'intérêt
Facilité de crédit non garantie (renouvelable)	Avril 2022	—	250 000	AB + 275 pdb
Facilité de crédit garantie (non-renouvelable)	Septembre 2022	120 000	—	AB + 250 pdb
Facilité de crédit garantie (renouvelable)	Avril 2023	74 300	75 700	AB + 250 pdb
Facilité de crédit garantie (non-renouvelable)	Septembre 2023	167 400	—	AB + 250 pdb
Total		**361 700**	**325 700**	

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour gérer les niveaux d'endettement. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des débentures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisés par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie. La convention de fiducie de Cominar limite son endettement à un maximum de 65 % du total de son actif.

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
	$	$
Emprunts hypothécaires	**2 063 891**	2 105 906
Débentures	**1 071 568**	1 070 491
Emprunts bancaires	**361 711**	366 958
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(15 262)**	(13 594)
Total de la dette nette	**3 481 908**	3 529 761
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	**6 314 393**	6 380 685
Ratio d'endettement [1, 2]	**55,1 %**	55,3 %

1 Le ratio d'endettement est égal au total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débentures moins la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisé par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Ratio dette/BAIIA

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

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
	$	$
Emprunts hypothécaires	**2 063 891**	2 105 906
Débentures	**1 071 568**	1 070 491
Emprunts bancaires	**361 711**	366 958
Total de la dette	**3 497 170**	3 543 355
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	**347 318**	327 187
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) [1]	**(15 194)**	(15 279)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	**216**	1 485
BAIIA (12 derniers mois) [2]	**332 340**	313 393
Ratio dette/BAIIA [2]	**10,5x**	11,3x

1 Excluent, les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 5,0 millions de dollars en 2021 et 0,3 million de dollars en 2020.
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Ratio de couverture des intérêts

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

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
	$	$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	**347 318**	327 187
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) [1]	**(15 194)**	(15 279)
	332 124	311 908
Charge financière ajustée (12 derniers mois) [2]	**133 478**	136 530
Ratio de couverture des intérêts [3]	**2,49 : 1**	2,28 : 1

1 Excluent, les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 5,0 millions de dollars en 2021 et 0,3 million de dollars en 2020.
2 Exclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4 au deuxième trimestre de 2020 et des pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance au premier trimestre de 2020.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Actifs non grevés et dette non garantie

	30 septembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	immeubles ($)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles ($)
Immeubles productifs de revenu du portefeuille bureau non grevés [1]	**36**	**650 076**	35	709 049
Immeubles productifs de revenu du portefeuille commercial non grevés [1]	**24**	**438 752**	27	645 265
Immeubles productifs de revenu du portefeuille industriel et polyvalent non grevés [1]	**74**	**639 223**	78	634 715
Immeubles productifs de revenu non grevés [1]	**134**	**1 728 051**	140	1 989 029
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie [2, 3]		**1,64 : 1**		1,76 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale [3, 4]		**30,6 %**		32,2 %

1 Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.
2 Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
4 Dette non garantie divisée par la dette totale.

Au 30 septembre 2021, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie s'établissait à 1,64 : 1, au-dessus des ratios exigés de 1,30 : 1 et de 1,40 : 1 contenus dans la clause restrictive des débentures en circulation (à l'exception des débentures de série 11 et des débentures de série 12 qui n'ont pas cette clause restrictive) et de la facilité de crédit non garantie, respectivement. La baisse de ce ratio, qui est passé de 1,76 : 1 au 31 décembre 2020 à 1,64 : 1 au 30 septembre 2021 s'explique par le fait que la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars, qui arrivait à échéance en juillet 2021 a été partiellement convertie en une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars. Même si seulement 74,3 millions de dollars avaient été prélevés sur la facilité de crédit renouvelable garantie au 30 septembre 2021, l'incidence sur le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie est la même que si la facilité de 150,0 millions de dollars avait été entièrement utilisée.

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

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
	$	$
Immeubles productifs de revenu — Quote-part Cominar [1]	**6 150 388**	6 238 910
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur — Quote-part Cominar [1]	**117 522**	133 104
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**40 647**	20 990
Nombre d'immeubles productifs de revenu	**310**	314
Superficie locative (pi^2)	**35 736 000**	35 821 000

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

Sommaire par type d'immeuble

30 septembre 2021	Immeubles de bureau $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Quote-part Cominar $
Immeubles productifs de revenu	**2 323 776**	**1 650 873**	**2 175 739**	**6 150 388**
Immeubles en développement	**—**	**34 036**	**29 347**	**63 383**

	30 septembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Bureaux	**79**	**11 075 000**	80	11 089 000
Commercial	**41**	**9 409 000**	44	9 480 000
Industriel et polyvalent	**190**	**15 252 000**	190	15 252 000
Total	**310**	**35 736 000**	314	35 821 000

Sommaire par marché géographique

	30 septembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Montréal	**193**	**23 493 000**	194	23 517 000
Québec	**97**	**9 702 000**	100	9 763 000
Ontario - Ottawa [1]	**20**	**2 541 000**	20	2 541 000
Total	**310**	**35 736 000**	314	35 821 000

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

Acquisitions, investissements et dispositions

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

Dans le cours normal de ses activités, Cominar investit dans ses immeubles de placement. Les investissements visent notamment l'agrandissement, la modernisation, la modification ainsi que la valorisation de ses immeubles existants et des ajouts à ceux-ci, afin d'accroître ou de maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs. Au cours du troisième trimestre de 2021, Cominar a engagé des dépenses en capital de 12,6 millions de dollars [22,6 millions de dollars au cours de la période correspondante de 2020] plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 8,6 millions de dollars en revitalisations et redéveloppements. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 4,7 millions de dollars [1,7 million de dollars au cours de la période correspondante de 2020] pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Ces dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts d'entretien et de réparation courants car ceux-ci sont déjà déduits du bénéfice d'exploitation net.

Enfin, Cominar a investi dans des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location et d'occupation, ainsi que d'autres frais relatifs à la location, principalement, les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre, car il dépend de la reconduction des baux et de la signature de nouveaux baux. Le niveau d'investissement dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles agrandis, modernisés ou acquis, ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement. À cet égard, au cours du troisième trimestre de 2021, Cominar a investi 7,8 millions de dollars en améliorations locatives et 3,3 million de dollars en frais relatifs à la location [7,4 millions de dollars en améliorations locatives et 2,3 million de dollars en frais relatifs à la location au cours de la période correspondante de 2020].

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

	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020		2021	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs						
Revitalisation et redéveloppement	**8 609**	10 161	(15,3)	**20 589**	32 153	(36,0)
Intérêts capitalisés sur les revitalisations et redéveloppements	**546**	831	(34,3)	**1 701**	1 766	(3,7)
Travaux structurels d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc.	**3 451**	11 614	(70,3)	**12 256**	25 445	(51,8)
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**12 606**	**22 606**	(44,2)	**34 546**	59 364	(41,8)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**4 723**	1 671	182,6	**11 663**	4 805	142,7
Total	**17 329**	24 277	(28,6)	**46 209**	64 169	(28,0)
Améliorations locatives	**7 821**	7 358	6,3	**24 547**	16 886	45,4
Frais relatifs à la location	**3 288**	2 341	40,5	**6 729**	6 089	10,5
Sous-total dépenses en capital	**28 438**	**33 976**	(16,3)	**77 485**	87 144	(11,1)
Propriétés en développement	**888**	1 863	(52,3)	**1 703**	15 673	(89,1)
Intérêts capitalisés sur les propriétés en développement	**674**	1 856	(63,7)	**2 956**	5 430	(45,6)
Total des dépenses en capital [1] (incluant intérêts capitalisés)	**30 000**	**37 695**	(20,4)	**82 144**	108 247	(24,1)
Total des dépenses en capital [1] (excluant intérêts capitalisés)	**28 780**	35 008	(17,8)	**77 487**	101 051	(23,3)

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

Au cours du troisième trimestre de 2021, Cominar a investi 10,9 millions de dollars dans les immeubles de bureaux productifs de revenu, 15,2 millions de dollars dans les immeubles commerciaux productifs de revenu et 3,9 millions de dollars dans les immeubles industriels et polyvalents productifs de revenu, comparativement à 15,6 millions de dollars, 20,5 millions de dollars et 1,6 million de dollars respectivement pour le trimestre correspondant de 2020.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021				Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	$	$	$	$	$
Immeubles de placement					
Solde au début de la période	**3 000**	**17 990**	**—**	**20 990**	11 730
Transferts nets des immeubles productifs de revenus	**40 050**	**—**	**—**	**40 050**	36 160
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	**—**	**597**	**4 250**	**4 847**	—
Coûts capitalisés [1]	**451**	**115**	**—**	**566**	93
Ajustement de la juste valeur	**(451)**	**(115)**	**—**	**(566)**	(2 788)
Dispositions	**(3 000)**	**(17 990)**	**(4 250)**	**(25 240)**	(24 205)
Solde à la fin de la période	**40 050**	**597**	**—**	**40 647**	20 990

1 Inclut (55) ((50) $ en 2020) de comptabilisation linéaire des baux

Au cours du période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021, Cominar a vendu 4 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix de vente total de 25,2 millions de dollars.

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

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie pi^2	Date de transaction	Prix de vente $
355, rue du Marais, Québec, Québec	Québec	Commercial	38 000	10 mars 2021	5 800
325, rue du Marais, Québec, Québec	Québec	Commercial	80 000	10 mars 2021	10 500
230, boulevard des Bois-Francs Sud, Victoriaville, Québec	Québec	Commercial	8 000	30 mars 2021	1 690
3669-3681, boulevard des Sources, Dollard-des-Ormeaux, Québec	Montréal	Bureau	24 000	15 février 2021	3 000
—	Montréal	Terrain	—	5 juillet 2021	4 250
			150 000		**25 240**

Dispositions d'Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente ($)
2 juin 2021	Terrain	**—**	Québec	**5500**

Opérations immobilières

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

	Commis			Physique		
	30 sept. 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2020	30 sept. 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2020
Type d'immeuble						
Bureau	**90,3 %**	93,1 %	93,0 %	**88,2 %**	91,4 %	91,9 %
Commercial	**91,5 %**	90,8 %	90,9 %	**86,6 %**	86,3 %	85,6 %
Industriel et polyvalent	**97,3 %**	96,7 %	96,3 %	**96,6 %**	95,3 %	94,6 %
Total	**93,7 %**	94,0 %	93,8 %	**91,4 %**	91,7 %	91,3 %

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

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

Activités de location

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2021				
Nombre de clients	172	523	187	882
Superficie locative (pieds carrés)	1 720 769	1 543 940	2 143 122	5 407 831
Baux renouvelés				
Nombre de clients	95	258	114	467
Superficie locative (pieds carrés)	1 311 770	970 759	1 458 713	3 741 242
Taux de rétention	**76,2 %**	**62,9 %**	**68,1 %**	**69,2 %**
Nouveaux baux				
Nombre de clients	42	71	78	191
Superficie locative (pieds carrés)	322 361	528 497	887 195	1 738 053
Départs non prévus				
Nombre de clients	14	21	7	42
Superficie locative (pieds carrés)	156 000	64 000	93 000	313 000

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

	Trimestre terminé le 30 septembre 2021		Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen
Type d'immeuble								
Bureau	107 905	8,3 %	783 451	4,5 %	1 311 770	7,2 %	1 072 480	7,6 %
Commercial	214 661	(1,4) %	741 471	(2,1) %	970 759	(0,3)%	1 169 633	(4,3) %
Industriel et polyvalent	314 521	28,1 %	1 208 611	21,2 %	1 458 713	21,7 %	2 286 512	18,0 %
Portefeuille total	**637 087**	**9,5 %**	**2 733 533**	**7,0 %**	**3 741 242**	**8,3 %**	**4 528 625**	**7,4 %**

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

Au 30 septembre 2021, 69,2 % [65,1 % en 2020] des superficies locatives venant à échéance en 2021 avaient été renouvelées, ce qui représente 3,7 millions de pieds carrés, selon une croissance de 8,3 % du loyer net moyen; et 60,4% des baux venus à échéance au cours du troisième trimestre de 2021 avaient été renouvelés, ce qui représente 0,9 million de pieds carrés, selon une croissance de 9,5 % du loyer net moyen. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,7 million de pieds carrés, alors que les locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail représentaient une superficie locative de 0,3 million de pieds carrés. Au 30 septembre 2021, 101,3 % de la superficie locative venant à échéance en 2021 et 89,4 % de la superficie locative venues à échéance au cours du troisième trimestre de 2021 avaient fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Bureau					
Superficie locative (pied carré)	1 208 758	1 504 463	1 295 974	1 268 818	666 922
% du portefeuille — Bureau	10,9 %	13,6 %	11,7 %	11,5 %	6,0 %
Commercial					
Superficie locative (pied carré)	1 312 991	1 079 860	869 335	829 043	617 921
% du portefeuille — Commercial	14,0 %	11,5 %	9,2 %	8,8 %	6,6 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pied carré)	2 795 190	2 444 737	1 857 870	1 871 398	1 626 918
% du portefeuille — Industriel et polyvalent	18,3 %	16,0 %	12,2 %	12,3 %	10,7 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pied carré)	5 316 939	5 029 060	4 023 179	3 969 259	2 911 761
% du portefeuille total	14,9 %	14,1 %	11,3 %	11,1 %	8,1 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 septembre 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi^2)	Loyer minimum moyen ($/$pi^2$)
Type d'immeuble				
Bureau	5,4	8,6	12 197	18,29
Commercial	5,0	8,1	4 979	19,05
Industriel et polyvalent	6,9	7,5	16 705	7,42
Moyenne pondérée du portefeuille total	**6,0**	**8,0**	**9 775**	**13,51**

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 450 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 775 pieds carrés. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 14,1 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales, représentant plus de 100 baux.

10 principaux clients

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

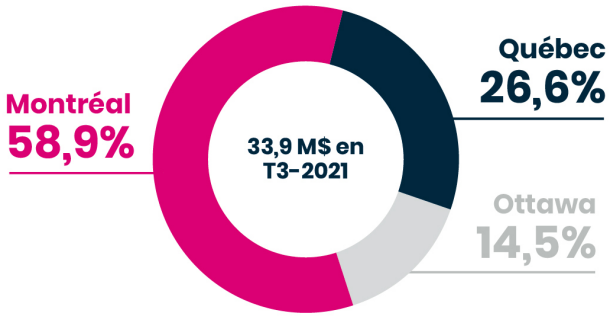
1 Sur la base des locataires en place au 30 septembre 2021

Faits saillants – Bureaux

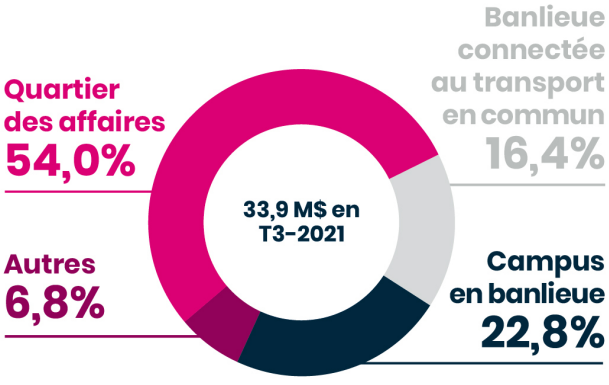
Trimestre terminé le 30 septembre 2021

Réduction du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1,2] Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : (2,9) %	**(5,3 %)**
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 4,5 %	**8,3 %**
Taux d'occupation commis	**90,3 %**
Taux d'occupation physique	**88,2 %**
Perception des loyers[3]	**98,4 %**

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



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



[1] Se référer à la section "Mesures financières non définies par les IFRS".
[2] Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.
[3] Inclut les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales
[4] Répartition en fonction du trimestre terminé le 30 septembre 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels - Bureaux

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre[2] 2021 $	Trimestre[2] 2020 $	Trimestre[2] Δ %	Cumulatif (neuf mois) [2] 2021 [2] $	Cumulatif (neuf mois) [2] 2020 $	Cumulatif (neuf mois) [2] Δ %
Performance financière						
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**68 415**	69 602	(1,7)	**205 914**	209 379	(1,7)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**35 171**	35 983	(2,3)	**103 917**	105 347	(1,4)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**33 912**	35 793	(5,3)	**101 425**	104 448	(2,9)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(506)**	(123)	311,4	**(81 789)**	(40 055)	104,2
Bénéfice net (perte nette)	**23 505**	26 093	(9,9)	**(10 601)**	28 260	(137,5)
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**24 270**	26 902	(9,8)	**72 306**	73 300	(1,4)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**16 009**	19 681	(18,7)	**56 891**	52 809	7,7
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar[1]				**2 323 776**	2 305 797	0,8
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar [1]				**875 180**	894 743	
Immeubles productifs de revenus non grevés				**650 076**	732 724	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus [1,3]				**37,7 %**	38,8 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				**79**	79	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				**11 075**	10 990	
Taux d'occupation commis				**90,3 %**	93,0 %	
Taux d'occupation physique				**88,2 %**	91,9 %	
Taux de rétention				**76,2 %**	64,2 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				**4,5 %**	7,6 %	
Activités de développement						
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [1]				**—**	25 185	

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
3 Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu — Quote-part Cominar .

COVID-19 – Analyse des impacts et risques - Bureau

Opérations

Pendant la majeure partie de 2020 et depuis le début de 2021, le gouvernement du Québec a pris plusieurs mesures pour freiner la progression de la pandémie de COVID-19. Dans le secteur bureau, le télétravail est demeuré obligatoire pour les personnes œuvrant dans le secteur public et fortement recommandé pour les employés du secteur privé, avec comme exception les travailleurs pour qui la présence était jugée nécessaire à la continuation des activités de l'entreprise.

Dans la foulée d'une quatrième vague et de la progression rapide du variant Delta, la date du retour au bureau des employés du secteur public reste à déterminer.

La faiblesse temporaire du taux d'occupation de nos immeubles de bureaux fait en sorte que nous observons pour le sixième trimestre consécutif une baisse importante des revenus de stationnement, ce qui continue de représenter l'incidence négative la plus importante sur le bénéfice d'exploitation net du secteur bureau. Nous commençons à observer une augmentation des produits dans certains de nos immeubles les plus sensibles à l'achalandage, notamment Place Alexis-Nihon et la Gare Centrale, à Montréal. Les immeubles occupés essentiellement par des employés de l'État sont aussi les plus touchés actuellement. Nous cherchons activement de nouvelles stratégies et possibilités d'exploitation afin d'améliorer les revenus de stationnement dans le contexte post-COVID-19.

Notre taux de perception du troisième trimestre de 2021 s'est élevé à 96,8 % comparativement à 96,4 % au deuxième trimestre de 2021. Incluant les sommes à percevoir auprès des agences gouvernementales, notre taux de perception pour le troisième trimestre de 2021 s'établit à 98,4 %.

L'adoption temporaire des stratégies de télétravail durant la pandémie a déclenché une réflexion générale sur les besoins en espaces de bureaux à court et moyen terme, qui met sur pause plusieurs projets d'expansion de nos locataires. Les taux d'inoccupation ont augmenté dans tous les marchés au cours des deux dernières années, mais notre portefeuille a conservé, pour nos trois marchés principaux, des taux d'occupation conformes ou supérieurs à la moyenne du marché. Nous observons présentement une légère hausse sur les loyers nets au renouvellement pour le secteur bureau. Étant donné la concurrence accrue dans nos marchés, nous devons actuellement structurer les transactions différemment, selon des échéances plus courtes et/ou des incitatifs plus élevés, et ce, au cas par cas.

Mesures d'intervention

En réponse à la récente augmentation des coûts de construction, nous examinons attentivement toutes les dépenses en capital afin d'investir stratégiquement. Avec le retour progressif des employés de bureau, nos équipes d'exploitation continuent de tout mettre en œuvre pour maintenir les charges d'exploitation à un niveau optimal tout en continuant à appliquer des mesures sanitaires pour répondre aux exigences gouvernementales en matière de santé dans nos immeubles de bureaux.

Parallèlement, nous avons renforcé notre processus de perception et nous surveillons de près la santé financière de nos locataires. Le cas échéant, et lorsqu'ils sont disponibles, nous dirigeons nos locataires vers les programmes d'aide gouvernementale pertinents et applicables.

Perception des loyers et pertes de crédit attendues - Bureau

Le tableau suivant présente les comptes clients nets - bureaux au 30 septembre 2021 et 31 décembre 2020 :

Comptes clients - Bureaux	30 septembre 2021	31 décembre 2020
	$	$
Comptes clients	**16 410**	18 729
Provision pour pertes de crédit attendues	**(1 425)**	(3 420)
Total des comptes clients nets	**14 985**	15 309

Les comptes clients liés au portefeuille bureau comprennent un montant 4,7 millions de dollars facturé aux locataires au cours du troisième trimestre de 2021 pour des travaux effectués dans les locaux qu'ils occupent, et un montant de 6,9 millions de dollars à recevoir d'organismes gouvernementaux (soit 3,5 millions de dollars de plus depuis le 31 décembre 2020) dont les baux finaux n'ont pas encore été reçus, la réception de ceux-ci étant une condition de l'entrée en vigueur des loyers même si l'occupation a déjà pris effet. Les sommes à recevoir du gouvernement ne représentent pas un risque dans ces circonstances.

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues pour les périodes terminées les 30 septembre 2021 et 2020 :

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	**210**	203	**1 340**	1 430
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	**—**	286	**—**	456
Pertes de crédit attendues - renversement de provisions du trimestre précédent	**(377)**	—	**—**	—
Pertes de crédit attendues - renversement de provisions de l'année précédente	**(224)**	—	**(1 867)**	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	**151**	386	**151**	950
Total des pertes de crédit attendues	**(240)**	875	**(376)**	2 836
Pourcentage des revenus d'exploitation	**(0,4) %**	1,3 %	**(0,2) %**	1,4 %

La perte de crédit attendue pour le troisième trimestre de 2021 a subi l'incidence favorable du renversement partiel de 0,2 million de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues de 2020 et par un renversement partiel de 0,4 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du deuxième trimestre de 2021.

Résultats d'exploitation - Bureaux

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 septembre 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**64 654**	65 613	(1,5)	**194 462**	197 477	(1,5)
Charges d'exploitation	**(31 601)**	(32 060)	(1,4)	**(97 109)**	(99 223)	(2,1)
Bénéfice d'exploitation net	**33 053**	33 553	(1,5)	**97 353**	98 254	(0,9)
Charges financières	**(9 639)**	(8 058)	19,6	**(23 631)**	(24 386)	(3,1)
Frais d'administration du Fonds	**(636)**	(669)	(4,9)	**(1 865)**	(1 937)	(3,7)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**(506)**	(123)	311,4	**(81 789)**	(40 055)	104,2
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	**1 254**	1 551	(19,1)	**(472)**	(139)	239,6
Frais de transactions	**(21)**	(161)	(87,0)	**(197)**	(3 481)	(94,3)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	**23 505**	26 093	(9,9)	**(10 601)**	28 256	(137,5)
Impôts exigibles	**—**	—	—	**—**	4	(100,0)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**23 505**	26 093	(9,9)	**(10 601)**	28 260	(137,5)

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

La diminution des produits d'exploitation au troisième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 résulte principalement d'une diminution du taux d'occupation physique et d'une diminution des revenus de gestion de projets dans notre portefeuille de bureaux.

Le bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2021 n'a baissé que de 1,5 % par rapport à la période correspondante de 2020, en dépit de l'incidence de la COVID-19 sur les produits d'exploitation sur un exercice complet, baisse qui a été compensée par nos mesures déployées pour réduire les charges d'exploitation.

En dépit du retour progressif des employés de bureau, les charges d'exploitation liées à l'entretien des immeubles ont diminué de 0,3 million de dollars, alors que les pertes de crédit attendues ont baissé de 1,1 million de dollars pour le trimestre et de 3,2 millions de dollars pour la période de neuf mois, tandis que l'économie s'améliore graduellement tout comme nos taux de recouvrement.

En outre, la baisse des taux d'occupation a été en partie compensée par la croissance soutenue des loyers des contrats de location renouvelés au cours des 12 derniers mois. Au total, des baux représentant plus de 0,8 million de pieds carrés ont été renouvelés depuis le 1er octobre 2020, et nous affichons une croissance des loyers nets positive moyenne de 8,0 % dans nos trois marchés.

Résultats d'exploitation - Portefeuille bureau comparable

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable exclut les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du bureau

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**66 641**	68 750	(3,1)	**201 580**	206 863	(2,6)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**(32 729)**	(32 957)	(0,7)	**(100 155)**	(102 415)	(2,2)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**33 912**	35 793	(5,3)	**101 425**	104 448	(2,9)

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2020 [1]	2020	
	$	$	% Δ	$	$	% Δ
Marché géographique						
Montréal	**19 958**	20 426	(2,3)	**59 567**	59 675	(0,2)
Québec	**9 025**	9 745	(7,4)	**27 472**	28 364	(3,1)
Ottawa [2]	**4 929**	5 622	(12,3)	**14 386**	16 409	(12,3)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [3]	**33 912**	35 793	(5,3)	**101 425**	104 448	(2,9)

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »..
2 Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Pour le cumul depuis le début de l'exercice, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a diminué de 2,9 %, en raison essentiellement d'une baisse de 3,7 % du taux d'occupation physique d'un exercice à l'autre et d'une baisse de 3,2 millions de dollars des revenus de stationnement. Depuis que nous comparons des trimestres touchés par la pandémie, la tendance des revenus de stationnement dans l'ensemble de notre portefeuille bureau révèle une baisse de 3 % au troisième trimestre avec une stabilisation voire une augmentation dans certains de nos immeubles les plus sensibles à l'achalandage. Les immeubles occupés essentiellement par des employés de l'État restent les plus touchés actuellement, car les employés du secteur public sont toujours tenus de travailler à domicile.

À Montréal, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du troisième trimestre a diminué de 2,3 %. La baisse est liée à une réduction de 4,8 % du taux d'occupation physique au cours des 12 derniers mois, essentiellement liée aux quartiers centraux des affaires, où le taux d'occupation physique a diminué de 7,8 % après l'arrivée à échéance d'un bail au 1555, rue Carrie-Derick, à la fin de décembre 2020, soit une superficie de 82 000 pieds carrés, et de quelques baux représentant en tout 49 000 pieds carrés, au 1080, côte du Beaver Hall. La baisse du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a été en partie compensée par des pertes de crédit moins nombreuses que prévu.

Le portefeuille de Québec a enregistré une baisse de 7,4 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au troisième trimestre, qui s'explique surtout par l'incidence des revenus tirés des pénalités pour résiliation anticipée au troisième trimestre de 2020 et par la diminution de 32 % des revenus de stationnement urbain et de 1,4 % du taux d'occupation physique par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La baisse a été en partie compensée par une réduction des pertes de crédit attendues.

La baisse de 12,3 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable à Ottawa s'explique par une réduction de 3,3 % du taux d'occupation physique après l'expiration d'un bail visant une superficie de 100 000 pieds carrés, au 1000 Innovation Drive, à Kanata, pour lequel nous avons déjà d'importantes activités de location confirmée ou potentielle totalisant 70 000 pieds carrés.

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2020 [1]	2020	
	$	$	% Δ	$	$	% Δ
Segment						
Quartier des affaires	**18 293**	19 348	(5,5)	**53 421**	57 002	(6,3)
Banlieue connectée au transport en commun	**5 561**	6 174	(9,9)	**17 670**	16 949	4,3
Campus en banlieue	**7 735**	7 802	(0,9)	**23 697**	23 340	1,5
Autres	**2 323**	2 469	(5,9)	**6 637**	7 157	(7,3)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**33 912**	**35 793**	(5,3)	**101 425**	**104 448**	(2,9)

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

Au troisième trimestre de 2021, nos immeubles situés dans les quartiers centraux des affaires ont continué de connaître une baisse des revenus de stationnement et des taux d'occupation après l'arrivée à échéance de quelques baux clés. Nous prévoyons que la demande pour le stationnement reprendra progressivement lorsque les employés de bureau reviendront dans les bureaux. Nous prévoyons qu'au fur et à mesure que les directives de télétravail obligatoire seront levées, un grand nombre de travailleurs préféreront utiliser leurs voitures plutôt que les transports en commun, du moins à court terme. Nous anticipons le retour à moyen

ou long terme de l'attrait fondamental pour les quartiers centraux des affaires, alors que la performance à court terme fluctuera jusqu'à ce que la confiance dans les transports en commun soit rétablie et que la sous-location et les nouvelles offres du marché soient absorbées.

Après la-COVID-19, nous nous attendons à ce que de nombreuses organisations étendent leurs stratégies de location vers les banlieues afin de répondre aux besoins des travailleurs qui préféreront travailler à proximité de leurs domiciles.

À Montréal, le marché montre déjà des signes de cette tendance dans le marché des immeubles de bureaux; en effet, les quartiers intermédiaires, l'ouest de l'île et le Centre-Est ont été les marchés les plus actifs vers lesquels migrent les nouveaux locataires, ce qui s'explique probablement par la nouvelle offre et par la proximité des domiciles des employés ainsi que par l'accès au système de transport léger sur rail dont la construction sera bientôt achevée. Par conséquent, les loyers demandés sur le marché ont affiché une hausse dans les banlieues et dans les marchés intermédiaires, et l'absorption dans le marché des banlieues a été la deuxième plus élevée en importance au Canada. En revanche, l'absorption est en baisse au centre-ville, tandis que les loyers demandés restent stables. En cumul depuis le début de l'exercice, nos immeubles en banlieue de Montréal ont généré une croissance de 6,3 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, à la faveur de l'entrée en vigueur de baux majeurs totalisant 230 000 pieds carrés au 5100, rue Sherbrooke et au 255, rue Crémazie, alors que celui de nos immeubles situés dans les quartiers centraux des affaires a reculé de 11,0 %, en raison de la baisse du taux d'occupation suite à l'expiration du bail de 82 000 pieds carrés, au 1555, rue Carrie-Derrick, en décembre 2020.

Ce contexte est favorable pour permettre à Cominar de saisir des occasions de location, car environ 70 % de nos espaces de bureaux vacants sont dans les banlieues, où notre taux d'occupation se comporte déjà bien par rapport au marché (86,7 % contre 83,2 %) et où l'inoccupation est surtout concentrée dans un actif en particulier (Place Laval) lequel, à lui seul, est responsable de 40 % de l'inoccupation en banlieue de Montréal. Exception faite de Place Laval, notre taux d'occupation dans les bureaux en banlieue serait de 90,1 %. En parallèle, alors que le taux d'occupation du marché des immeubles dans les quartiers centraux des affaires a diminué, pour s'établir à 86,8 % à Montréal, notre portefeuille d'immeubles dans les quartiers centraux des affaires fait preuve de résilience, dans les circonstances, et affiche un taux d'occupation de 91,1 % et une durée moyenne pondérée des baux de 5,6 ans.

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

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020	2021	2020
Marché géographique				
Montréal	**58,9 %**	57,1 %	**58,7 %**	57,1 %
Québec	**26,6 %**	27,2 %	**27,1 %**	27,2 %
Ottawa [1]	**14,5 %**	15,7 %	**14,2 %**	15,7 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**100,0 %**	100,0 %	**100,0 %**	100,0 %

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

La pondération de notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique est demeurée stable d'un exercice à l'autre, même si les revenus de stationnement à Montréal ont diminué.

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020	2021	2020
Segment				
Quartier des affaires	**54,0 %**	54,1 %	**52,7 %**	54,6 %
Banlieue connectée au transport en commun	**16,4 %**	17,2 %	**17,4 %**	16,2 %
Campus en banlieue	**22,8 %**	21,8 %	**23,4 %**	22,3 %
Autres	**6,8 %**	6,9 %	**6,5 %**	6,9 %
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 « Mesures financières non définies par les IFRS »

Notre portefeuille d'immeubles dans les quartiers centraux des affaires demeure le moteur de notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable dans le secteur bureaux, mais sa contribution a légèrement diminué au cours des trois premiers trimestres de 2021, en raison surtout de la baisse temporaire des revenus de stationnement et de la baisse du taux d'occupation à la suite de l'arrivée à échéance d'un bail important à la fin de 2020. Au cours de la dernière année, l'apport des banlieues dans le total du bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureaux a augmenté, avec l'aide d'un nouveau bail important conclu avec un organisme paragouvernemental dans l'Est de Montréal. Cela pourrait représenter une tendance continue et une opportunité pour Cominar, car la demande pour les solutions de bureaux en banlieue augmente plus rapidement que dans les quartiers centraux des affaires, dans le contexte de la COVID-19. Par conséquent, nous nous attendons à ce que la contribution des banlieues au portefeuille bureaux continue à augmenter au cours des trimestres à venir.

Portefeuille bureau

Bureaux	30 septembre 2021 Nombre d'immeubles	30 septembre 2021 Superficie locative pi²	31 décembre 2020 Nombre d'immeubles	31 décembre 2020 Superficie locative pi²
Marché géographique				
Montréal	**48**	**6 464 000**	50	6 554 000
Québec	**13**	**2 419 000**	13	2 409 000
Ottawa [1]	**18**	**2 192 000**	17	2 093 000
Total du portefeuille bureau	**79**	**11 075 000**	80	11 056 000

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

Bureaux	30 septembre 2021 Nombre d'immeubles	30 septembre 2021 Superficie locative pi²	31 décembre 2020 Nombre d'immeubles	31 décembre 2020 Superficie locative pi²
Segment				
Quartier des affaires	**15**	**4 773 000**	15	4 763 000
Banlieue connectée au transport en commun	**21**	**2 288 000**	22	2 354 000
Campus en banlieue	**29**	**2 681 000**	28	2 582 000
Autres	**14**	**1 333 000**	15	1 357 000
Total du portefeuille bureau	**79**	**11 075 000**	80	11 056 000

Investissements dans les propriétés du portefeuille bureau

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre 2021 $	Trimestre 2020 $	Trimestre Δ %	Cumulatif (neuf mois) 2021 $	Cumulatif (neuf mois) 2020 $	Cumulatif (neuf mois) Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**1 431**	8 453	(83,1)	**8 330**	17 551	(52,5)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**3 388**	(13)	(26 161,5)	**7 518**	2 397	213,6
Améliorations locatives	**4 042**	3 227	25,3	**13 648**	5 984	128,1
Frais relatifs à la location	**2 043**	1 523	34,1	**3 276**	3 484	(6,0)
Propriétés en développement	**8**	2 410	(99,7)	**1 497**	16 424	(90,9)
Total des dépenses en capital [1] (incluant intérêts capitalisés)	**10 912**	15 600	(30,1)	**34 269**	45 840	(25,2)
Total des dépenses en capital [1] (excluant intérêts capitalisés)	**10 878**	14 020	(22,4)	**32 738**	41 241	(20,6)

1 Inclut la Quote-part Cominar des coentreprises

Opérations immobilières - Bureaux

Taux d'occupation

Taux d'occupation du portefeuille comparable

Bureaux	Commis		Physique	
	30 sept. 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2021	31 déc. 2020
Marché géographique				
Montréal	**88,2 %**	91,7 %	**85,3 %**	90,1 %
Québec	**96,3 %**	97,7 %	**95,4 %**	97,2 %
Ottawa [1]	**89,8 %**	92,1 %	**88,5 %**	88,6 %
Total du portefeuille bureau	**90,3 %**	93,1 %	**88,2 %**	91,4 %

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

Le taux d'occupation physique des bureaux a diminué de 3,2 % au cours des trois premiers trimestres de 2021 par rapport à ce qu'il était au 31 décembre 2020, après l'échéance de quelques baux clés dans un marché où l'activité de location est à l'arrêt en raison de la pandémie, tandis que notre taux d'occupation commis a baissé de 2,8 %. À Montréal, la baisse du taux d'occupation est surtout liée au départ de quelques locataires importants totalisant 190 000 pieds carrés, dans les quartiers centraux des affaires. Le taux d'occupation physique est demeuré relativement stable à Ottawa depuis le début de l'année, alors que nous connaissons des activités de location importantes à Kanata où nous avions enregistré un départ important de 60 000 pieds carrés au premier trimestre de 2021. Enfin, la baisse de 1,8 % enregistrée par le portefeuille de Québec s'explique par le non-renouvellement d'espaces locatifs plus petits et par des réductions de superficie, la plus grande représentant 11 000 pieds carrés au 150, boulevard René-Lévesque. Dans l'ensemble, notre taux d'occupation physique n'a baissé que de 1,0 % depuis le début de la pandémie (à la fin du premier trimestre de 2020), et notre taux d'occupation commis actuel de 90,3 % demeure supérieur à la moyenne du marché, dans nos trois marchés.

Bureaux	Commis		Physique	
	30 sept. 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2021	31 déc. 2020
Segment				
Quartier des affaires	**94,3**	96,1 %	**92,5**	95,6 %
Banlieue connectée au transport en commun	**91,7**	92,1 %	**89,0**	91,7 %
Campus en banlieue	**85,6**	88,0 %	**84,3**	86,5 %
Autres	**83,8**	93,1 %	**79,0**	88,8 %
Total du portefeuille bureau	**90,3**	93,1 %	**88,2**	91,4 %

Environ 70 % de nos bureaux vacants sont dans le marché des immeubles de bureaux en banlieue. Ce que nous considérions comme un défi au cours des années précédentes nous apparaît désormais comme une occasion, car nous nous attendons à ce que l'augmentation de la demande pour les bureaux en banlieue se poursuive dans un contexte post-COVID-19. Nous prévoyons qu'une partie des locaux à bureaux dont les sociétés ont besoin feront une transition vers les banlieues. De plus, nous prévoyons que les projets d'infrastructure de transport en cours dans nos trois marchés entraînent une demande supplémentaire dans les banlieues. Alors que nous déployons notre stratégie de bureaux en banlieue, l'augmentation du taux d'occupation en banlieue devrait jouer en faveur de Cominar dans les années à venir, tandis que le quartier des affaires reprend graduellement son élan.

Activités de location - Portefeuille bureau

Baux venant à échéance en 2021	
Nombre de clients	172
Superficie locative (pieds carrés)	1 720 769
Baux renouvelés	
Nombre de clients	95
Superficie locative (pieds carrés)	1 311 770
Taux de rétention	**76,2 %**
Nouveaux baux	
Nombre de clients	42
Superficie locative (pieds carrés)	322 361
Départs non prévus	
Nombre de clients	14
Superficie locative (pieds carrés)	156 000

Au cours de la 'période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021, 76,2 % des superficies locatives du portefeuille bureau venant à échéance en 2021 avaient été renouvelées. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,3 million de pieds carrés, alors que des locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail représentaient une superficie locative de 0,2 million de pieds carrés. Au 30 septembre 2021, 95 % de la superficie locative venant à échéance en 2021 a fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Portefeuille bureau	Trimestre terminé le 30 septembre 2021		Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen
Marché géographique								
Montréal	87 688	9,6 %	321 090	5,6 %	486 698	5,3 %	573 000	8,0 %
Québec	20 217	2,3 %	225 388	6,3 %	256 902	6,1 %	251 000	3,4 %
Ottawa[1]	—	- %	236 973	0,6 %	568 170	9,7 %	248 000	12,8 %
Portefeuille bureau total	**107 905**	**8,3 %**	**783 451**	**4,5 %**	**1 311 770**	**7,2 %**	**1 072 000**	**7,6 %**

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

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est calculée en comparant le loyer en place à la fin du bail au loyer en place au début du renouvellement du bail. Notre croissance locative pour les baux échéant en 2021 affiche un solide 7,2% pour le cumul annuel à ce jour, attribuable surtout aux augmentations enregistrées par la Ville de Québec et par Ottawa relativement à deux baux majeurs conclus avec le gouvernement, d'une superficie totale de 440 000 pieds carrés.

Baux venant à échéance - portefeuille bureau

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	1 208 758	1 504 463	1 295 974	1 268 818	666 922
% du portefeuille bureau	10,9 %	13,6 %	11,7 %	11,5 %	6,0 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille bureau au 30 septembre 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi^2)	Loyer minimum moyen ($/$pi^2$)
Bureaux	5,4	8,6	12 197	18,29

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 850 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 12 197 pieds carrés. Les trois principaux locataires, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 5,7 %, 4,3 % et 3,4 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps pour la portion gouvernementale. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 32,0 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales.

Dans un contexte post-COVID-19, nous nous attendons à une légère baisse de la durée moyenne pondérée des baux, du moins pendant un certain temps, jusqu'à ce que l'incidence du télétravail soit mieux connue. À mesure que les locataires redéfiniront leurs stratégies d'occupation, nous pourrions voir cette durée remonter après que les configurations optimales et les stratégies quant aux bureaux auront été établies. Il en est de même pour les options de location flexibles qui, nous le croyons, joueront un rôle plus important. Cominar analyse activement différentes solutions qui répondront aux besoins des locataires à la recherche de baux et d'environnements de travail souples.

10 principaux clients du portefeuille bureau

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

Clients	% de la superficie locative brute du portefeuille bureau	% des produits d'exploitation du portefeuille bureau
Société québécoise des infrastructures	4,7 %	5,7 %
Travaux publics Canada	3,7 %	4,3 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	1,8 %	3,4 %
Institut Royal pour l'avancement des sciences (McGill)	0,4 %	0,7 %
Ford Canada	0,4 %	0,7 %
Ville de Montréal	0,4 %	0,5 %
Centre de services scolaire de Montréal (Conseil scolaire)	0,6 %	0,5 %
Groupe immobilier Desjardins	0,4 %	0,5 %
Autorité des marchés financiers	0,3 %	0,4 %
Banque HSBC du Canada	0,2 %	0,4 %
Total	**12,9 %**	**17,1 %**

1 Sur la base des locataires en place au 30 septembre 2021

Domaine d'activité	% de la superficie locative brute du portefeuille bureau	% des produits d'exploitation du portefeuille bureau
Institutions gouvernementales et para-gouvernementales	28,0 %	32,0 %
Services professionnels, scientifiques et techniques	17,0 %	16,0 %
Services financiers, immobiliers et bancaires	17,0 %	14,0 %
Vente en gros, distribution, transport et logistique	15,0 %	13,0 %
Technologies	6,0 %	6,0 %
Éducation	5,0 %	5,0 %
Services administratifs	5,0 %	4,0 %
Manufacturier	3,0 %	3,0 %
Services médicaux	3,0 %	3,0 %
Autres	1,0 %	4,0 %
Total	**100,0 %**	**100,0 %**

1 Sur la base des locataires en place au 30 septembre 2021

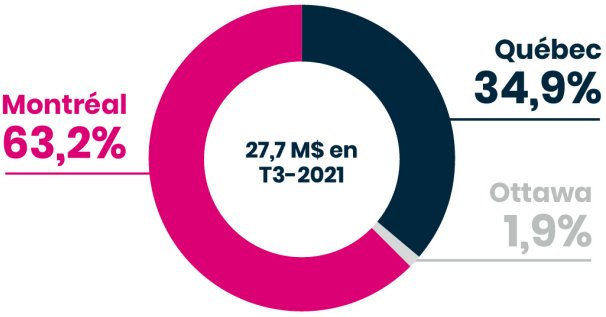
Le portefeuille d'immeubles de bureaux est loué à long terme à des locataires solvables, dont une proportion de 55 % des revenus provient de locataires qui sont des sociétés ou des entreprises liées de sociétés auxquelles DBRS, Standard & Poor's, Moody's ou Fitch ont accordé une note de la catégorie investissement.

Faits saillants - commercial

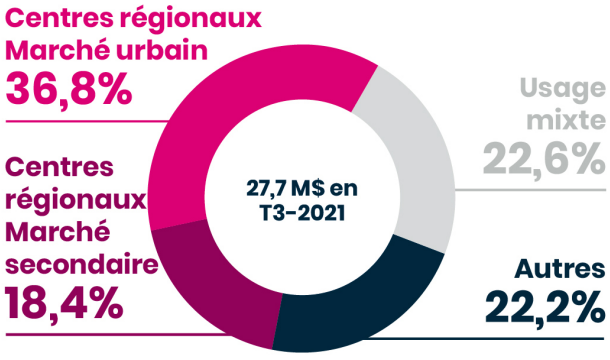
Trimestre terminé le 30 septembre 2021

Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1,2] Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 18,1 %	**19,6 %**
Réduction du loyer net moyen des baux renouvelés Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : (2,1) %	**(1,4) %**
Taux d'occupation commis	**91,5 %**
Taux d'occupation physique	**86,6 %**
Perception des loyers	**95,0 %**

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



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



[1] Se référer à la section "Mesures financières non définies par les IFRS".
[2] Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.
[3] Répartition en fonction du trimestre terminé le 30 septembre 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels - Commercial

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre[2] 2021 $	Trimestre[2] 2020 $	Trimestre[2] Δ %	Cumulatif (neuf mois) [2] 2021 [2] $	Cumulatif (neuf mois) [2] 2020 $	Cumulatif (neuf mois) [2] Δ %
Performance financière						
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**56 423**	59 137	(4,6)	**179 139**	180 184	(0,6)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**27 672**	22 759	21,6	**84 435**	70 431	19,9
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**27 706**	23 162	19,6	**83 581**	70 758	18,1
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**—**	73	(100,0)	**(276 247)**	(246 214)	12,2
Bénéfice net (perte nette)	**19 749**	13 795	43,2	**(217 902)**	(208 960)	4,3
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**19 871**	13 989	42,0	**58 845**	39 837	47,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**15 230**	10 316	47,6	**47 358**	29 025	63,2
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar[1]				**1 650 873**	2 034 299	(18,8)
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar [1]				**745 736**	792 126	
Immeubles productifs de revenus non grevés				**438 752**	682 312	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus [1,3]				**45,2 %**	38,9 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				**41**	44	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				**9 409**	9 480	
Taux d'occupation commis				**91,5 %**	90,9 %	
Taux d'occupation physique				**86,6 %**	85,6 %	
Taux de rétention				**62,9 %**	65,2 %	
Réduction du loyer net moyen des baux renouvelés				**(2,1) %**	(2,1) %	
Activités de développement						
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [1]				**34 036**	28 352	

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
3 Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar.

COVID-19 - Analyse des impacts et risques – Commercial

En conséquence de la pandémie, les centres commerciaux ont été fermés du 24 décembre 2020 au 8 février 2021, à l'exception des services essentiels (ces derniers représentant 28 % des produits d'exploitation du secteur du détail). En avril et en mai 2021, plusieurs régions (région métropolitaine de Québec, le Bas-Saint-Laurent, Chaudières-Appalaches et l'Outaouais) ont été fermées à nouveau (à l'exception des services essentiels) pour une durée moyenne de cinq semaines Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2021, aucune région n'a été fermée contrairement aux deux trimestres précédents de 2021.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2021, nous avons connu une augmentation de 3,0 % de la fréquentation dans tous les immeubles principaux non urbains (excluant Alexis-Nihon et Place de la Cité) par rapport au trimestre correspondant de 2020 et une diminution (17,0 %) de la fréquentation par rapport au niveau pré-pandémie de la période correspondante de 2019. Le taux de fréquentation pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 représente une nette amélioration par rapport aux deux trimestres précédents de 2021.

Nous avons connu une augmentation de 3,0 % du total des ventes du portefeuille comparable dans tous les immeubles principaux non urbains (excluant Alexis-Nihon et Place de la Cité) par rapport au trimestre correspondant de 2020. Malgré une diminution (17%) de la fréquentation par rapport au niveau pré-pandémique de la période correspondante de 2019, nous avons connu une augmentation de 1,0 % du total de ventes du portefeuille comparable dans tous les immeubles principaux non urbains (excluant Alexis-Nihon et Place de la Cité) par rapport au niveau pré-pandémique comparable de 2019.

Les locataires commerciaux appartenant aux catégories suivantes : services essentiels, articles de sport, électronique et les accessoires d'ameublement et de décoration lesquels représentent les catégories qui ont enregistré un chiffre d'affaires élevé au troisième trimestre de 2021 et qui sont susceptibles de louer des pieds carrés additionnels dans nos centres commerciaux. La mode intermédiaire commence à afficher une reprise, la majorité des exploitants étant revenus aux niveaux de 2019 pour le trimestre. Les catégories qui connaissent une reprise plus lente sont celle des robes et celle de la confection de vêtements pour hommes. Les restaurants, les cinémas et les salles de sport demeurent soumis à des restrictions de capacité d'opérer jusqu'au 1er

novembre 2021, et le passeport vaccinal imposé depuis le 1er septembre 2021 par le gouvernement du Québec représente un obstacle temporaire de plus à leur rétablissement complet.

Notre taux de perception pour le troisième trimestre de 2021 s'est établi à 95,0 %, contre 93,4 % au deuxième trimestre de 2021.

Comptes clients et pertes de crédit attendues – Commercial

Le tableau suivant présente les comptes clients nets - commercial au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020 :

Comptes clients - Commercial	30 septembre 2021	31 décembre 2020
	$	$
Comptes clients	**9 576**	15 430
Provision pour pertes de crédit attendues	**(3 193)**	(7 356)
Total des comptes clients net	**6 383**	8 074

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues pour les périodes terminées les 30 septembre 2021 et 2020:

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	**142**	3 617	**3 921**	9 456
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	**—**	1 286	**—**	3 781
Pertes de crédit attendues - renversement de provisions du trimestre précédent	**(1 136)**	—	**—**	—
Pertes de crédit attendues - renversement de provisions de l'année précédente	**(54)**	—	**(3 326)**	—
Pertes de crédit attendues - renversement de provision de réductions de loyer	**(675)**	—	**(2 623)**	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	**1 520**	2 078	**5 698**	9 476
Total des pertes de crédit attendues	**(203)**	6 981	**3 670**	22 713
Pourcentage des revenus d'exploitation	**(0,4) %**	11,8 %	**2,1 %**	12,7 %

La perte de crédit attendue pour le troisième trimestre de 2021 a subi l'incidence favorable du renversement partiel de 0,1 million de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues de 2020 et par un renversement partiel de 1,1 million de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues du deuxième trimestre de 2021. Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2021, nous avons également enregistré des réductions de loyer de 1,5 million de dollars dont 0,7 million de dollars étaient auparavant incluses dans la provision pour pertes de crédit attendues.

Résultats d'exploitation - Commercial

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminés les 30 septembre 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**56 210**	58 918	(4,6)	**178 535**	179 199	(0,4)
Charges d'exploitation	**(28 613)**	(36 257)	(21,1)	**(94 316)**	(109 247)	(13,7)
Bénéfice d'exploitation net	**27 597**	22 661	21,8	**84 219**	69 952	20,4
Charges financières	**(7 004)**	(7 667)	(8,6)	**(20 968)**	(23 133)	(9,4)
Frais d'administration du Fonds	**(846)**	(1 309)	(35,4)	**(2 481)**	(2 577)	(3,7)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**—**	73	(100,0)	**(276 247)**	(246 214)	12,2
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	**2**	37	(94,6)	**(2 395)**	(5 171)	(53,7)
Frais de transactions	**—**	—	—	**(30)**	(1 817)	(98,3)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**19 749**	13 795	43,2	**(217 902)**	(208 960)	4,3

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »

Le bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2021 a augmenté de 21,8% comparativement à celui du trimestre correspondant de 2020 et cette augmentation est principalement attribuable à une diminution de 7,2 millions de dollars des pertes de crédit attendues.

Résultats d'exploitation - Portefeuille commercial comparable

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le portefeuille comparable exclut les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du commercial

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2021 [2]	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**56 292**	59 112	(4,8)	**177 579**	180 514	(1,6)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**(28 586)**	(35 950)	(20,5)	**(93 998)**	(109 756)	(14,4)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**27 706**	23 162	19,6	**83 581**	70 758	18,1

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
2 En plus des événements pour le trimestre expliqués ci-dessus, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut une distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2021 [2]	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Marché géographique						
Montréal	**17 513**	14 976	16,9	**51 249**	44 687	14,7
Québec	**9 669**	8 189	18,1	**28 385**	25 433	11,6
Ottawa [3]	**524**	(3)	(17 566,7)	**3 947**	638	518,7
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [4]	**27 706**	23 162	19,6	**83 581**	70 758	18,1

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques »
2 En plus des événements pour le trimestre expliqués ci-dessus, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut une distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears.
3 Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa. Principalement, les Galeries de Hull.
4 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable d'Ottawa pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 a augmenté de 3,3 millions de dollars en raison principalement du règlement de réclamations concernant Sears Canada au premier trimestre de 2021.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2021 [2]	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Types d'actif						
Centres régionaux - marché urbain	**10 207**	4 597	122,0	**32 069**	25 086	27,8
Centres régionaux - marché secondaire	**5 093**	1 535	231,8	**15 533**	12 836	21,0
Usage mixte	**6 259**	5 827	7,4	**20 231**	20 225	—
Autres	**6 147**	11 203	(45,1)	**15 748**	12 611	24,9
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [3]	**27 706**	23 162	19,6	**83 581**	70 758	18,1

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
2 En plus des événements pour le trimestre expliqués ci-dessus, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut une distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears.
3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Pour la période de neuf mois terminé le 30 septembre 2021, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour les centres régionaux – marché urbain a bénéficié de l'incidence favorable du règlement de 2,6 millions de dollars reçu au titre des réclamations concernant Sears Canada au premier trimestre de 2021.

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable commercial

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
Marché géographique				
Montréal	**63,2 %**	64,6 %	**61,3 %**	63,2 %
Québec	**34,9 %**	35,4 %	**34,0 %**	35,9 %
Ottawa [1]	**1,9 %**	0,0 %	**4,7 %**	0,9 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**100,0 %**	100,0 %	**100,0 %**	100,0 %

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
Types d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	**36,8 %**	19,8 %	**38,4 %**	35,5 %
Centres régionaux - marché secondaire	**18,4 %**	6,6 %	**18,6 %**	18,1 %
Usage mixte	**22,6 %**	25,2 %	**24,2 %**	28,6 %
Autres	**22,2 %**	48,4 %	**18,8 %**	17,8 %
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 « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Portefeuille commercial

Commercial	30 septembre 2021 Nombre d'immeubles	30 septembre 2021 Superficie locative pi^2	31 décembre 2020 Nombre d'immeubles	31 décembre 2020 Superficie locative pi^2
Marché géographique				
Montréal	**19**	**5 218 000**	19	5 218 000
Québec	**20**	**3 842 000**	23	3 913 000
Ottawa [1]	**2**	**349 000**	2	349 000
Total du portefeuille commercial	**41**	**9 409 000**	44	9 480 000

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

Commercial	30 septembre 2021 Nombre d'immeubles	30 septembre 2021 Superficie locative pi^2	31 décembre 2020 Nombre d'immeubles	31 décembre 2020 Superficie locative pi^2
Types d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	**7**	**3 865 000**	7	3 865 000
Centres régionaux - marché secondaire	**6**	**1 918 000**	6	1 918 000
Usage mixte	**2**	**1 415 000**	2	1 415 000
Autres	**26**	**2 211 000**	29	2 282 000
Total du portefeuille commercial	**41**	**9 409 000**	44	9 480 000

Investissements dans les propriétés du portefeuille commercial

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre 2021 $	Trimestre 2020 $	Trimestre Δ %	Cumulatif (neuf mois) 2021 $	Cumulatif (neuf mois) 2020 $	Cumulatif (neuf mois) Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**10 696**	14 109	(24,2)	**23 997**	39 175	(38,7)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**395**	1 344	(70,6)	**1 480**	1 786	(17,1)
Améliorations locatives	**2 857**	3 827	(25,3)	**6 146**	7 310	(15,9)
Frais relatifs à la location	**576**	172	234,9	**1 128**	869	29,8
Propriétés en développement	**689**	1 001	(31,2)	**2 281**	3 780	(39,7)
Total des dépenses en capital [1] (incluant intérêts capitalisés)	**15 213**	20 453	(25,6)	**35 032**	52 920	(33,8)
Total des dépenses en capital [1] (excluant intérêts capitalisés)	**14 113**	19 346	(27,0)	**31 991**	50 323	(36,4)

1 Inclut la Quote-part Cominar

Dépenses en capital – l'augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs s'établit à 10,7 millions de dollars pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021.

Immeubles en construction et projets de développement du portefeuille commercial

Société en commandite Chaudière-Duplessis - Ilot Mendel
Cominar continue de revoir les différentes possibilités qui s'offrent à elle pour la mise en valeur de l'Ilot Mendel, un emplacement commercial de 2,0 millions de pieds carrés situé à l'intersection des autoroutes 40 et 540, deux des artères principales de la région de Québec. L'Ilot Mendel est situé à côté du magasin IKEA de Québec, qui occupe un peu plus de 1 million de pieds carrés en incluant les aires de stationnement. En septembre 2019, un magasin d'articles de sport Décathlon d'une superficie de 57 000 pieds carrés a également ouvert ses portes au public sur le site.

Selon l'annonce faite par la Ville de Québec, le site devrait éventuellement être desservi par le nouveau réseau de transport en commun (Tramway) avec une station sur le site. Une étude de densification a été effectuée pour une portion résidentielle d'un

minimum de 1 000 unités à proximité de la future station de tramway (sous réserve du zonage). En conséquence, l'ampleur de la portion commerciale du projet a été réduite par rapport à nos plans initiaux afin d'ajouter une superficie locative résidentielle additionnelle de 125 000 pieds carrés. La Ville de Québec continue de raffiner sa vision pour le secteur, laquelle cadre avec nos objectifs de réaliser un projet à usage mixte, combinant des immeubles résidentiels, commerciaux et industriels. Nous nous attendons à ce que la Ville de Québec communique la perspective à jour après les élections municipales. La mise en valeur future de ce site dépendra des conditions de marché, des demandes de locataires ainsi que des changements de zonage par la Ville de Québec.

De plus, Cominar possède un terrain situé au sud du projet commercial qu'il destine, entre autres, à un usage industriel, où une superficie potentielle de 250 000 pieds carrés pourrait être développée, terrain pour lequel un changement de zonage est nécessaire et qui fait également partie de la vision exposée ci-dessus. La Ville de Québec a besoin d'une partie de ce terrain pour le projet de tramway et l'agrandissement de la rue Mendel vers le sud, et nous sommes en cours de négociation avec la Ville à ce sujet.

Société en commandite Bouvier-Bertrand (Ville de Québec) et Société en commandite Marais (Ville de Québec)
Cominar et Groupe Dallaire sont en coentreprise dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand et la Société en commandite Marais. Les sociétés en commandite ont été créées pour les fins de développement de terrains situés dans la ville de Québec. Le site de Bouvier-Bertrand est en grande partie achevé à l'exception d'une petite parcelle résiduelle, et des alternatives pour le site de Marais sont à l'étude.

Occasions d'intensification
Au total, 10 immeubles commerciaux axés sur le transport en commun ont été ciblés comme offrant des possibilités d'intensification, avec une possibilité de 14 430 unités résidentielles, sous réserve d'une modification de zonage. Nous avons tenu de nombreuses rencontres avec les différentes municipalités concernées.

Immeuble	Emplacement	Statut du zonage	Nombre de portes estimé
Quartier Laval	Grand Montréal	Plein droits	2 500
Place du Commerce	Grand Montréal	Modification de zonage estimée T2 2022	2 300
Gare Centrale	Montréal	Plein droits	2 000
Mail Champlain	Grand Montréal	Modification de zonage estimée T2 2022	2 000
Place Longueuil	Grand Montréal	Modification de zonage estimée T1 2022	1 500
Îlot Mendel	Québec	Modification de zonage estimée T1 2022	1 000
Centre Laval	Grand Montréal	Plein droits	1 000
Rockland	Montréal	Modification de zonage estimée début T2 2022	800
Galeries de Hull	Gatineau	Plein droits	800
Centropolis [1]	Grand Montréal	Plein droits	530
Total			14 430

1. *Nous avons conclu un premier partenariat avec Cogir / Divco pour le développement de 500 unités à Centropolis, avec la construction de la première phase (environ 364 portes) prévue commencer au premier trimestre de 2022.*

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

Opérations immobilières - Commercial

Taux d'occupation

Taux d'occupation du portefeuille comparable

	Commis		Physique	
Commercial	30 sept. 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2021	31 déc. 2020
Marché géographique				
Montréal	**91,5 %**	91,3 %	**87,1 %**	87,8 %
Québec	**91,8 %**	90,3 %	**86,9 %**	86,0 %
Ottawa[1]	**87,9 %**	87,5 %	**74,2 %**	65,2 %
Total du portefeuille commercial	**91,5 %**	90,8 %	**86,6 %**	86,3 %

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

	Commis		Physique	
Commercial	30 sept. 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2021	31 déc. 2020
Type d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	**91,5**	91,6 %	**85,2**	83,5 %
Centres régionaux - marché secondaire	**94,8**	93,4 %	**90,2**	88,5 %
Usage mixte	**92,8**	95,0 %	**89,7**	95,0 %
Autres	**87,7**	84,3 %	**83,9**	82,8 %
Total du portefeuille commercial	**91,5**	90,8 %	**86,6**	86,3 %

Activités de location - Commercial

Baux venant à échéance en 2021	
Nombre de clients	523
Superficie locative (pieds carrés)	1 543 940
Baux renouvelés	
Nombre de clients	258
Superficie locative (pieds carrés)	970 759
Taux de rétention	**62,9 %**
Nouveaux baux	
Nombre de clients	71
Superficie locative (pieds carrés)	528 497
Départs non prévus	
Nombre de clients	21
Superficie locative (pieds carrés)	64 000

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021, 62,9 % de la superficie locative commerciale échéant en 2021 a été renouvelée. Nous sommes demeurés actifs sur le front de la location avec 528 497 pieds carrés de nouveaux baux en place pour 2021. Au 30 septembre 2021, 97,1 % de la superficie locative échéant en 2021 a fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2021, le taux d'occupation physique a été favorablement influencé par 155 000 pieds carrés de nouveaux baux, notamment :

- Tesla (Cyrille-Duquet, Qc) 31 000 pieds carrés
- Urban Planet (Mail Champlain) 21 000 pieds carrés
- Archambault (Les Rivières) 15 000 pieds carrés
- Éconofitness (Alexis Nihon) 17 000 pieds carrés

Contrats de location importants additionnels qui seront en vigueur dès la fin de 2021, soit 131 000 pieds carrés au total :
- GBI Experts-Conseils (Galeries Rive-Nord, locaux pour bureaux) 36 000 pieds carrés
- Econofitness (Carrefour Charlesbourg) 14 000 pieds carrés
- Econofitness (Galeries de Hull) 14 000 pieds carrés
- Econofitness (Les Rivières) 15 000 pieds carrés
- Dollorama (Galeries de Hull) 15 000 pieds carrés
- Griffon (4 baux) 20 000 pieds carrés
- Hart (Centre Rivière-du-Loup) 17 000 pieds carrés

Contrats de location importants additionnels qui sont engagé et prévu d'être en vigueur dès la fin de 2022, soit 83 000 pieds carrés au total :
- AVRIL, épicerie axée sur la santé (Place de la Cité) 30 000 pieds carrés
- Clinique médicale Elna (Rockland) 17 000 pieds carrés
- Bicycles Quilicot (Centre Laval) 10 000 pieds carrés
- CIMA (Centre Rivière-du-Loup) 9 000 pieds carrés
- LA VUE (3 baux) 17 000 pieds carrés

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Portefeuille commercial	Trimestre terminé le 30 septembre 2021		Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen
Marché géographique								
Montréal	**103 499**	**(1,4)%**	**460 570**	**(2,2) %**	**590 686**	**(0,3)%**	**583 000**	**(7,8)%**
Québec	**99 117**	**(2,6)%**	**265 057**	**(2,7) %**	**357 516**	**(0,5)%**	**544 000**	**(1,0)%**
Ottawa[1]	**12 045**	**6,7 %**	**15 844**	**5,4 %**	**22 557**	**3,6 %**	**43 000**	**9,8 %**
Portefeuille commercial total	**214 661**	**(1,4)%**	**741 471**	**(2,1) %**	**970 759**	**(0,3)%**	**1 170 000**	**(4,3)%**

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

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

Baux venant à échéance - portefeuille commercial

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	1 312 991	1 079 860	869 335	829 043	617 921
% du portefeuille commercial	14,0 %	11,5 %	9,2 %	8,8 %	6,6 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille commercial au 30 septembre 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi^2)	Loyer minimum moyen ($/$pi^2$)
Commercial	5,0	8,1	4 979	19,05

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée dans le commercial, qui compte quelque 1 700 locataires occupant chacun une superficie moyenne approximative de 4 979 pieds carrés. Les trois principaux clients, (i) Groupe Canadian Tire, (ii) Groupe Loblaws et (iii) Winners, Home Sense et Marshalls, représentent respectivement environ 3,6 %, 2,5 % et 2,1 % des produits d'exploitation du portefeuille commercial provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps.

10 principaux clients du portefeuille commercial

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

10 principaux clients commercial	% de surface locative du portefeuille commercial [1]	d'exploitation du portefeuille commercial [1]
Groupe Canadian Tire	6,5 %	3,6 %
Groupe Loblaws	3,0 %	2,5 %
Winners, Home Sense et Marshalls	2,9 %	2,1 %
Groupe Metro	3,3 %	2,1 %
Dollarama	2,1 %	1,9 %
Groupe Marie-Claire	1,8 %	1,7 %
Sobey's (IGA)	2,1 %	1,5 %
Decathlon	2,4 %	1,5 %
Leon's/The Brick	1,8 %	1,3 %
Groupe Bell	0,5 %	1,3 %
Total	**26,4 %**	**19,5 %**

1 Sur la base des locataires en place au 30 septembre 2021

Usages par catégorie

Catégories	locative du portefeuille commercial	du portefeuille commercial	Bannières clés
Mode	20,5 %	18,6 %	
Restaurants	7,5 %	13,6 %	
Soins de santé et de beauté / Soins personnels	6,7 %	10,4 %	
Magasins généraux et magasins populaires	13,6 %	9,9 %	
Marchés d'alimentation / Marchés spécialisés	9,4 %	6,7 %	
Meubles et accessoires d'ameublement et de décoration	8,5 %	6,5 %	
Articles de sport	7,3 %	5,9 %	
Mode valeur	6,9 %	5,0 %	
Électronique	2,1 %	5,4 %	
Locaux pour bureaux et cliniques médicales	4,1 %	3,1 %	
Divertissement	5,8 %	4,2 %	
Institutions gouvernementales et para-gouvernementales	2,5 %	2,7 %	
Autres	5,1 %	8,2 %	
Total	**100,0 %**	**100,0 %**	

1 Sur la base des locataires en place au 30 septembre 2021

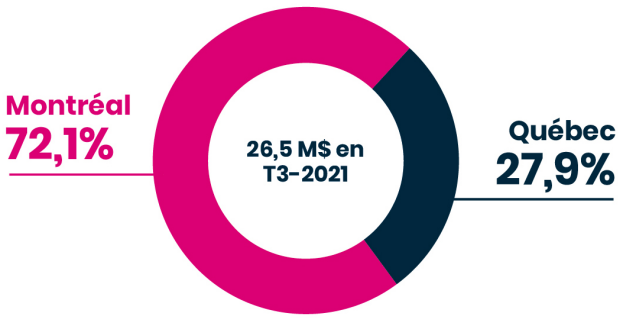
Notre objectif vise à réduire notre exposition au marché intermédiaire de la mode et à augmenter le ratio des catégories de locataires qui résistent mieux aux ralentissements de l'économie, comme les épiceries, les magasins d'aliments spécialisés, les magasins de marchandises générales, les magasins de meubles et d'accessoires d'ameublement et de décoration, les marques de mode de valeur ainsi que les services médicaux et services de proximité. Une proportion de 34 % des revenus de détail provient de locataires, qui sont des sociétés ou des entreprises liées de sociétés auxquelles DBRS, Standard & Poor's, Moody's ou Fitch ont accordé une note de la catégorie investissement.

Faits saillants – Industriel et polyvalent

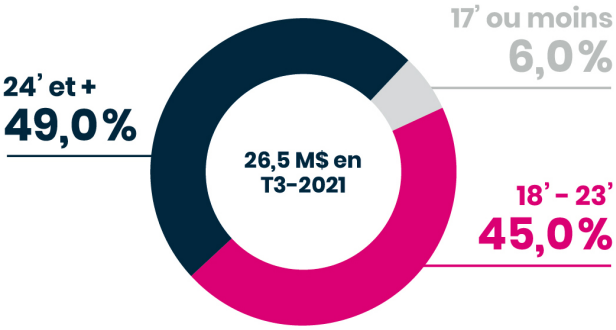
Trimestre terminé le 30 septembre 2021

Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1,2] Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 10,1 %	**10,5 %**
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 : 21,2 %	**28,1 %**
Taux d'occupation commis	**97,3 %**
Taux d'occupation physique	**96,6 %**
Perception des loyers	**98,0 %**

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



Hauteur libre % de superficie locative du portefeuille



[1] Se référer à la section "Mesures financières non définies par les IFRS".
[2] Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.
[3] Répartition en fonction du trimestre terminé le 30 septembre 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels - Industriel et polyvalent

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre[2] 2021 $	Trimestre[2] 2020 $	Trimestre[2] Δ %	Cumulatif (neuf mois) [2] 2021 [2] $	Cumulatif (neuf mois) [2] 2020 $	Cumulatif (neuf mois) [2] Δ %
Performance financière						
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**40 820**	37 972	7,5	**122 686**	118 488	3,5
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**26 804**	24 703	8,5	**77 790**	71 025	9,5
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**26 475**	23 960	10,5	**76 472**	69 478	10,1
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**—**	6	(100,0)	**227 900**	(33 199)	(786,5)
Bénéfice net	**23 300**	20 076	16,1	**292 679**	7 117	4 012,4
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**23 497**	20 268	15,9	**65 237**	56 604	15,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**20 604**	17 450	18,1	**59 282**	48 867	21,3
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar[1]				**2 175 739**	1 783 626	22,0
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar [1]				**521 400**	503 120	
Immeubles productifs de revenus non grevés				**639 223**	589 483	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus [1,3]				**24,0 %**	28,2 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				**190**	191	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				**15 252**	15 351	
Taux d'occupation commis				**97,3 %**	96,3 %	
Taux d'occupation physique				**96,6 %**	94,6 %	
Taux de rétention				**68,1 %**	65,4 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				**21,2 %**	20,0 %	
Activités de développement						
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [1]				**29 347**	**—**	

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
3 Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar.

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

L'immobilier industriel continue d'offrir un très bon rendement dans le contexte de la COVID-19, conformément aux indicateurs de base résilients du marché industriel.

À mesure que nous nous dirigeons vers un contexte post-COVID-19, nous prévoyons que la demande restera très forte, principalement sous l'effet des progrès du commerce électronique, de la croissance de la logistique du dernier kilomètre et de la croissance du stockage des aliments, ainsi que de l'accélération des investissements dans les sciences de la vie au cours des années à venir.

De même, les récentes perturbations des chaînes d'approvisionnement et les attentes des consommateurs pour des normes plus élevées en ce qui concerne les solutions multicanaux pourraient amener les organisations à passer en revue leurs stratégies de gestion des niveaux de stocks, qui en retour pourraient offrir des possibilités de croissance continue pour les fournisseurs de logistique de tierce partie et la relocalisation des activités de fabrication.

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

En outre, la pénurie de terrains pour l'aménagement d'immeubles industriels a fait atteindre de nouveaux records au prix de ces terrains. S'ajoutant aux conditions d'aménagement urbain de plus en plus strictes, les coûts de construction plus élevés continuent d'exercer une pression sur les loyers nets des nouveaux immeubles, qui atteignent les deux chiffres. Cette situation offre par conséquent une marge de manœuvre supplémentaire pour augmenter les loyers des immeubles actuels. Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles industriels dans la province de Québec, et 48 % de ses baux expireront au cours des trois prochaines années, ce qui place le FPI dans une position souhaitable pour créer de la valeur par des augmentations de loyer soutenues.

En ce qui a trait à la location, le secteur industriel demeure notre secteur d'activité le moins touché par la pandémie de COVID-19.

Dans le Grand Montréal et à Québec, les marchés où nous sommes prédominants sur le plan de la demande sont demeurés solides, et l'adoption du commerce électronique ainsi que le besoin de locaux de distribution situés près des bassins de consommateurs continuent d'alimenter la demande pour nos actifs industriels. Il y a une réelle pénurie de locaux de qualité dans de nombreux marchés. Le marché de Montréal fracasse une fois de plus des records pour un troisième trimestre de suite, atteignant un taux d'inoccupation sous les 2,0 % et affichant des loyers en hausse. Au cours du troisième trimestre de 2021, la croissance des loyers nets moyens des renouvellements dans nos immeubles a atteint plus de 28,0 % et se situe actuellement à 22,0 % pour les baux venant à échéance en 2021.

Notre taux de perception pour le troisième trimestre de 2021 s'est établi à 98,0 %, comparativement à 97,4 % pour le deuxième trimestre de 2021. Les faillites de nos clients qui n'ont pas pu survivre à la pandémie crée à nouveau des opportunités pour consolider le portefeuille avec des locataires plus résistants à des taux de location plus élevés en raison de la demande croissante.

Mesures d'intervention

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

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

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

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

Le tableau suivant présente les comptes clients nets - industriel et polyvalent au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020 :

Comptes clients - Industriel et polyvalent	30 septembre 2021	31 décembre 2020
	$	$
Comptes clients	**3 595**	6 357
Provision pour pertes de crédit attendues	**(1 045)**	(2 859)
Total des comptes clients net	**2 550**	3 498

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues pour les périodes terminées les 30 septembre 2021 et 2020 :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	**176**	(417)	**715**	1 091
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	**—**	199	**—**	550
Pertes de crédit attendues - renversement de provisions du trimestre précédent	**(406)**	—	**—**	—
Pertes de crédit attendues - renversement de provisions de l'année précédente	**(255)**	—	**(1 362)**	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	**(5)**	378	**(5)**	817
Total des pertes de crédit attendues	**(490)**	160	**(652)**	2 458
Pourcentage des revenus d'exploitation	**(1,2)%**	0,4 %	**(0,5)%**	2,1 %

La perte de crédit attendue pour le troisième trimestre de 2021 a subi l'incidence favorable du renversement partiel de 0,3 million de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues de 2020 et par un renversement partiel de 0,4 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du deuxième trimestre de 2021.

Résultats d'exploitation - Industriel et polyvalent

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 septembre 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**40 820**	37 974	7,5	**122 686**	118 488	3,5
Charges d'exploitation	**(14 017)**	(13 272)	5,6	**(44 896)**	(47 463)	(5,4)
Bénéfice d'exploitation net	**26 803**	24 702	8,5	**77 790**	71 025	9,5
Charges financières	**(3 016)**	(4 739)	(36,4)	**(11 782)**	(13 888)	(15,2)
Frais d'administration du Fonds	**(381)**	106	(459,4)	**(1 119)**	(1 162)	(3,7)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**—**	6	(100,0)	**227 900**	(33 199)	(786,5)
Frais de transactions	**(106)**	—	(1,0)	**(110)**	0	(100,0)
Dépréciation du goodwill	**—**	—	—	**—**	(15 721)	100,0
Bénéfice net avant impôts sur les bénéfices	**23 300**	20 075	16,1	**292 679**	7 055	4 048,5
Impôts exigibles	**—**	1	(100,0)	**—**	62	(100,0)
Bénéfice net et résultat global	**23 300**	20 076	16,1	**292 679**	7 117	4 012,4

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

Le bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2021 affiche une hausse de 8,5% par rapport à la période comparable de 2020, en dépit de l'impact financier de la COVID-19. L'augmentation de 7,5% des produits d'exploitation s'explique surtout par une hausse de 2,0 % du taux d'occupation physique, à la croissance de 19,0 % des loyers nets moyens des baux renouvelés au cours des 12 derniers mois, et par une hausse de 26,0 % des loyers entre les départs et les nouveaux baux.

Nous sommes dans une excellente position pour maintenir la croissance de bénéfice d'exploitation du portefeuille comparable de nos immeubles industriels et polyvalents par des augmentations de loyer au cours des prochains trimestres, étant donné que 35,0 % du portefeuille expire en 2022 et 2023, et que le loyer moyen est considérablement inférieur au marché.

Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable industriel et polyvalent

Cominar analyse ses résultats d'exploitation en tenant compte de la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable exclut les produits locatifs découlant de la comptabilisation linéaire des baux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable industriel et polyvalent

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**40 378**	37 261	8,4	**121 010**	116 578	3,8
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**(13 903)**	(13 301)	4,5	**(44 538)**	(47 100)	(5,4)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [2]	**26 475**	23 960	10,5	**76 472**	69 478	10,1

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 [1]	2020		2021 [1]	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Marché géographique						
Montréal	**19 092**	17 133	11,4	**55 854**	50 210	11,2
Québec	**7 383**	6 827	8,1	**20 618**	19 268	7,0
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part Cominar [2]	**26 475**	23 960	10,5	**76 472**	69 478	10,1

1 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

La croissance de 11,4% du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au troisième trimestre de 2021 à Montréal s'explique surtout par une hausse importante de 2,1 % du taux d'occupation physique d'un exercice à l'autre et par une baisse significative des pertes de crédit attendues comparativement à la période correspondante de 2020. Les loyers augmentent à un rythme rapide dans le marché du Grand Montréal, la pénurie de locaux disponibles ayant fracassé un nouveau record, le taux d'inoccupation y étant inférieur à 2,0 %. Des 1,7 million de pieds carrés de baux arrivant à échéance en 2021, 1,2 million de pieds carrés a déjà été renouvelés selon une hausse de loyer moyenne de 21,0 %.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de Québec a connu une augmentation de 8,1% au troisième trimestre de 2021. L'augmentation est surtout liée à des hausses de loyers substantielles de plus de 21,0 % au cours des 12 derniers mois et à une hausse de 1,5 % du taux d'occupation physique ainsi qu'à une baisse importante des pertes de crédit attendues, par rapport à la période correspondante de 2020.

À mesure que notre portefeuille industriel se rapproche de l'occupation complète, nous nous attendons, dans le cadre de notre stratégie, à des fluctuations à court terme de la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, au fur et à mesure que nous provoquons des changements de locataires afin de saisir les meilleures occasions sur le marché en ce qui concerne les hausses de loyers nets et la croissance à long terme du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ainsi que la création de valeur.

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
Marché géographique				
Montréal	**72,1 %**	71,5 %	**73,0 %**	72,3 %
Québec	**27,9 %**	28,5 %	**27,0 %**	27,7 %
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 « Mesures financières non définies par les IFRS ».

Locataires uniques et locataires multiples en fonction des pieds carrés

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

Portefeuille industriel et polyvalent

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

Investissements dans les propriétés du portefeuille industriel et polyvalent

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021	2020		2021	2020	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**479**	44	988,6	**2 219**	2 638	(15,9)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**940**	340	176,5	**2 665**	622	328,5
Améliorations locatives	**921**	304	203,0	**4 753**	3 592	32,3
Frais relatifs à la location	**670**	647	3,6	**2 325**	1 736	33,9
Coûts en capital — Propriétés en développement	**865**	307	181,8	**881**	899	(2,0)
Total des dépenses en capital (incluant intérêts capitalisés)	**3 875**	1 642	136,0	**12 843**	9 487	35,4
Total des dépenses en capital (excluant intérêts capitalisés)	**3 790**	1 642	130,8	**12 757**	9 487	34,5

Occasions pour le portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents

Nous progressons sur un important site de développement industriel :

Le projet de développement Curé-Labelle est une parcelle de terrain de 1,7 million de pieds carrés située stratégiquement au cœur de Laval. Il se targue d'être un emplacement idéal dans la grande région de Montréal, offrant un accès rapide aux principales autoroutes de la région. La phase 1 a été récemment revue en combinant les deux phases originales et plus petites en un bâtiment d'entrepôt ultramoderne de 515 000 pieds carrés, un bail ayant été signé avec un détaillant sélectionné et de solides modalités. En conséquence, le projet a été soumis à nouveau à Ville de Laval pour approbation du plan d'intégration et de mise en œuvre architecturale et pour approbation du permis. Le début du la construction est prévue pour le premier trimestre de 2022, les travaux de préparation du site étant essentiellement achevés, la livraison étant prévue pour la fin de 2022.

Nous menons également une analyse approfondie afin de déterminer le regroupement stratégique de terrains, le réaménagement et la densification des immeubles au sein de notre portefeuille industriel et polyvalent, afin de saisir les meilleures opportunités de loyers élevés sur le dernier kilomètre. Plusieurs sites ont déjà été identifiés de façon préliminaire comme offrant potentiellement des occasions de réaménagement et de densification, offrant un potentiel d'environ 530 000 pieds carrés de superficie locative brute supplémentaire. Nous étudions également les possibilités de conversion de toitures et d'entrepôts indépendants dans des propriétés situées dans des zones urbaines denses. Notre stratégie de location évolue pour nous permettre de créer des opportunités à différents moments au cours des prochaines années de réaménager ces sites, ce qui donne lieu à un pipeline d'opportunités qui peuvent être planifiées et commercialisées.

Opérations immobilières - Industriel et polyvalent

Taux d'occupation

Taux d'occupation du portefeuille comparable

	Commis		Physique	
Industriel et polyvalent	30 sept. 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2021	31 déc. 2020
Marché géographique				
Montréal	**97,3 %**	96,6 %	**96,6 %**	95,2 %
Québec	**97,3 %**	96,9 %	**96,6 %**	95,7 %
Total du portefeuille global et du portefeuille comparable - industriel et polyvalent	**97,3 %**	96,7 %	**96,6 %**	95,3 %

Dans les deux marchés, le taux d'occupation physique a augmenté de façon constante au cours des 12 derniers mois, pour atteindre 96,6 % au 30 septembre 2021, soit une hausse de 2,0 % par rapport à il y a un an. Au cours de 12 derniers mois, 807 000 pieds carrés avec des loyers moyens de 5,80 $ par pied carré n'ont pas été renouvelés, mais cela a été en grande partie compensé par l'entrée en vigueur de 1,0 million de nouveaux baux avec un loyer moyen de 7,30 $ par pied carré, ce qui représente une augmentation de 25,9 %. De plus, les baux que nous avons conclus depuis le 1er janvier 2021 sont assortis d'un loyer net moyen de 8,05 $ par pied carré, ce qui représente une hausse de 14,0 % par rapport à la période correspondante de 2020 et de 30,0 % par rapport à 2019.

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

Activités de location - Industriel et polyvalent

Baux venant à échéance en 2021	
Nombre de clients	187
Superficie locative (pieds carrés)	2 143 122
Baux renouvelés	
Nombre de clients	114
Superficie locative (pieds carrés)	1 458 713
Taux de rétention	**68,1 %**
Nouveaux baux	
Nombre de clients	78
Superficie locative (pieds carrés)	887 195
Départs non prévus	
Nombre de clients	7
Superficie locative (pieds carrés)	93 000

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021, 1,5 million de pieds carrés ou 68,1 % des superficies locatives du portefeuille industriel et polyvalent venues à échéance en 2021 ont été renouvelées. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,9 million de pieds carrés, alors que des locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail, représentant une superficie locative de 0,1 million de pieds carrés. Au 30 septembre 2021, 109,5 % des superficies venants à échéances en 2021 avait été couvertes par des nouveaux baux et des renouvellements. Notre objectif principal pour le portefeuille industriel reste la croissance locative et la création de valeur.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Industriel et polyvalent	Trimestre terminé le 30 septembre 2021		Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen
Marché géographique								
Montréal	239 544	27,5 %	970 452	20,4 %	1 156 469	21,1 %	1 836 000	20,3 %
Québec	74 977	29,6 %	238 159	24,5 %	302 244	23,9 %	450 000	10,6 %
Portefeuille industriel et polyvalent total	**314 521**	**28,1 %**	**1 208 611**	**21,2 %**	**1 458 713**	**21,7 %**	**2 286 000**	**18,0 %**

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est mesurée en comparant le loyer à la fin du bail à celui du début du renouvellement du bail. La croissance du loyer net moyen est en augmentation continue de trimestre en trimestre, se traduisant par une croissance de plus de 28,1 % des baux venant à échéance au troisième trimestre de 2021, ainsi qu'un taux de rétention de 74,1% pour le trimestre.

Baux venant à échéance - portefeuille industriel et polyvalent

période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	2 795 190	2 444 737	1 857 870	1 871 398	1 626 918
% du portefeuille industriel et polyvalent	18,3 %	16,0 %	12,2 %	12,3 %	10,7 %

Un total de 5,7 millions de pieds carrés arrivera à échéance à la fin de 2023. Environ 73,0 % de ces baux qui arrivent à échéance sont situés dans la région du Grand Montréal et affichent un loyer net moyen en place de 6,29 $ par pied carré, ce qui est déjà considérablement inférieur au marché. Alors que les loyers du marché augmentent à un rythme soutenu de 15 à 20 % par année, la hausse des loyers, particulièrement dans la région de Montréal, représente une extraordinaire opportunité de création de valeur. Capturer le potentiel de loyer à la hausse, même au détriment des fluctuations du bénéfice d'exploitation net et du taux d'occupation à court terme, reste un pilier important de notre plan stratégique industriel.

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille industriel et polyvalent au 30 septembre 2021

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi^2)	Loyer minimum moyen ($/$pi^2$)
Industriel et polyvalent	6,9	7,5	16 705	7,42

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 880 locataires occupant chacun une superficie moyenne d'approximativement 16 705 pieds carrés. Les trois principaux clients, Infra MTL inc. (à la Gare Centrale), LDC Logistics Development corp. et Société québécoise des infrastructures, représentent respectivement environ 2,3 %, 0,5 % et 0,4 % des produits d'exploitation. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 12,8 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales ou d'agences liées.

10 principaux clients du portefeuille industriel et polyvalent

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

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

1 Infra MTL inc. est une filiale à part entière de la Caisse de dépôt et placement du Québec et est liée au projet REM.
2 Sur la base des locataires en place au 30 septembre 2021

Domaine d'activité	% de la superficie locative du portefeuille industriel et polyvalent[1]	% des produits d'exploitation du portefeuille industriel et polyvalent[1]
Ventes en gros, distribution, transport et logistique	67,0 %	63,0 %
Manufacturier	13,0 %	17,0 %
Services professionnels, scientifiques et techniques	8,0 %	8,0 %
Établissements gouvernementales et para-gouvernementales	3,0 %	3,0 %
Services financiers, immobiliers et bancaires	2,0 %	2,0 %
Marchés d'alimentation et divertissement	2,0 %	2,0 %
Industrie lourde	1,0 %	1,0 %
Technologies	1,0 %	1,0 %
Services administratifs	1,0 %	1,0 %
Services médicaux	1,0 %	1,0 %
Autres	1,0 %	1,0 %
Total	**100,0 %**	**100,0 %**

1 Sur la base des locataires en place au 30 septembre 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels - Siège social

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre[2] 2021 $	Trimestre[2] 2020 $	Trimestre[2] Δ %	Cumulatif (neuf mois) 2021 $	Cumulatif (neuf mois) 2020 $	Cumulatif (neuf mois) Δ %
Performance financière						
Charge financière	**(13 699)**	(13 110)	4,5	**(43 196)**	(48 333)	(10,6)
Frais d'administration du fonds	**(2 754)**	(2 707)	1,7	**(12 005)**	(7 085)	69,4
Perte nette	**(16 453)**	(15 819)	4,0	**(55 201)**	(55 417)	(0,4)
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**(16 406)**	(15 722)	4,4	**(48 239)**	(45 046)	7,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés [1]	**(16 407)**	(15 689)	4,6	**(61 460)**	(45 045)	36,4
Financement [3]						
Facilité de crédit non garantie				**—**	8 448	
Facilité de crédit garantie				**361 711**	294 600	
Débentures				**1 071 568**	1 170 054	

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».
2 Les trimestres terminés les 30 septembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».
3 Se reporter à la rubrique « Liquidités et sources de financement ».

Dépenses du siège social

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

Charges financières

La diminution de la charge financière liée au siège social au cours du troisième trimestre de 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020, s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les débentures en raison du rachat net de 100,0 millions de dollars le 31 octobre 2020, et par la baisse des intérêts sur les emprunts hypothécaires, en raison du remboursement d'hypothèques de 81,0 millions de dollars en septembre 2020, en partie contrebalancé par la baisse des intérêts capitalisés.

Frais d'administration du fonds

Exclusion faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont diminué de 0,8 million de dollars par rapport à la période correspondante de 2020, en raison de l'ajustement à la baisse des prévisions concernant certaines dépenses du siège social.

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.

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Parts	Parts
Parts émises et en circulation au début de la période	**182 451 026**	182 111 365
Exercices d'options, conversion des parts incessibles et parts différées	**—**	339 661
Parts émises et en circulation à la fin de la période	**182 451 026**	182 451 026

Information supplémentaire	2 novembre 2021
Parts émises et en circulation	182 451 026
Option d'achat de parts en cours	3 067 550
Parts incessibles, parts différées et parts à la performance	701 625

Plan incitatif à long terme

				Options d'achat de parts	
Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré $
Solde au début de la période	479 798	362 009	1 359	3 385 150	14,16
Octroyées	—	24 894	—	—	—
Renoncées	(189 959)	—	—	(291 500)	14,14
Distributions accumulées	10 901	8 743	32	—	—
Solde à la fin de la période	**300 740**	**395 646**	**1 391**	**3 093 650**	**14,16**
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	**—**	**303 738**	**1 391**	**3 093 650**	**14,16**

Au 30 septembre 2021, le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du plan incitatif à long terme s'élevait à 16 055 878 parts.

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

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

Au cours du troisième trimestre terminé le 30 septembre 2021 nous n'avons effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

Principales conventions et estimations comptables

a) Mode de préparation

Notre rapport de gestion intermédiaire est fondé sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, qui ont été préparés conformément aux IFRS applicables à la préparation des états financiers intermédiaires. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon constante au cours de chacune des périodes présentées dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés et sont les mêmes que celles utilisées pour la préparation des états financiers annuels audités au 31 décembre 2020. La préparation et la présentation des états financiers consolidés résumés et de toute autre information financière contenue dans le présent rapport de gestion intermédiaire comprennent le choix et l'application appropriés des principes et conventions comptables appropriés, qui exigent que la direction fasse des estimations et pose des jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous jugeons raisonnables, comme celles qui sont souvent fondées sur l'expérience passée. Ils constituent la base de notre jugement pour déterminer la valeur comptable des actifs et des passifs qui, en réalité, ne pouvaient provenir d'aucune autre source. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation aurait pu donner des montants différents de ceux présentés. Les résultats réels pourraient différer.

b) Mode de présentation

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

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements
La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des 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 2020. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de neuf mois terminée 30 septembre 2021.

- **Estimations et jugements comptables critiques liés à la COVID-19**
  La propagation continue de la maladie respiratoire causée par le nouveau coronavirus (la « COVID-19 ») à l'échelle mondiale a nui considérablement à Cominar et aux activités de certains de ses locataires et pourrait continuer de leur nuire à court et à long terme. Parmi les aspects de Cominar et de ses activités qui ont été touchés ou qui pourraient l'être dans l'avenir, mentionnons les suivants : la santé des employés, les revenus de location, les taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous essentiellement une incidence sur l'évaluation actuelle et future de notre portefeuille d'immeubles, en plus d'autres facteurs qui dépendent des développements futurs, lesquels sont indépendants de la volonté de Cominar. Les pertes de crédit attendues liées à la solvabilité financière des locataires pendant la pandémie font aussi l'objet de beaucoup d'incertitude.

  Bien que ces estimations soient fondées sur la meilleure connaissance qu'a la direction des montants, des événements ou des actions, les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

- ***Immeubles de placement***
  Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que les taux d'actualisation et d'actualisation à la réversion, et la méthode de la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui repose sur le bénéfice d'exploitation net stabilisé et les taux de capitalisation globaux. Les estimations du bénéfice d'exploitation net stabilisé, des flux de trésorerie futurs prévus, du taux de capitalisation global, du taux d'actualisation et du taux d'actualisation à la réversion ont subi l'incidence de la COVID-19, et cette incidence a été prise en compte dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

Risques et incertitudes

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

– Crise sanitaire du COVID-19
– Accès aux capitaux et au financement par emprunt, et conjoncture financière mondiale
– Financement par emprunt
– Propriété de biens immobiliers
– Questions environnementales
– Changement climatique
– Risques d'ordre juridique
– Concurrence
– Programme de développement d'immeubles
– Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants
– Réglementation gouvernementale
– Restrictions relatives aux activités
– Sinistres généraux non assurés
– Cybersécurité
– Facteurs de risque liés à la détention de titres
– Facteurs de risque liés à la propriété d'une débenture de premier rang

Pour obtenir une description complète des risques et incertitudes identifiés par Cominar, le lecteur est invité à se reporter à notre rapport annuel pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020 ainsi qu'à notre notice annuelle pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020.

États financiers intermédiaires consolidés résumés

Fonds de placement immobilier Cominar

Trimestre terminé le 30 septembre 2021
Non audités

Bilans consolidés

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 septembre 2021 $	31 décembre 2020 $
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	**5 989 341**	6 077 025
Immeubles en développement	5	**56 276**	26 315
Terrains détenus pour développement futur	5	**48 010**	87 910
		6 093 627	6 191 250
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	**40 647**	20 990
Participation dans des coentreprises	7	**91 032**	97 497
Débiteurs	8	**43 072**	51 816
Frais payés d'avance et autres actifs		**46 015**	19 132
Trésorerie et équivalents de trésorerie		**15 262**	13 594
Total de l'actif		**6 329 655**	6 394 279
Passif			
Emprunts hypothécaires		**2 063 891**	2 105 906
Débentures		**1 071 568**	1 070 491
Emprunts bancaires	9	**361 711**	366 958
Créditeurs et charges à payer		**140 642**	126 443
Distributions payables aux porteurs de parts		**5 472**	–
Total du passif		**3 643 284**	3 669 798
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		**2 686 371**	2 724 481
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		**6 329 655**	6 394 279

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les périodes terminées les 30 septembre
[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apport des porteurs de parts $	Bénéfices nets cumulés $	Distributions cumulées $	Surplus d'apport $	Total $
Solde au 1er janvier 2021		3 233 486	1 783 589	(2 300 990)	8 396	2 724 481
Bénéfice net et résultat global		—	8 975	—	—	8 975
Distributions aux porteurs de parts	10	—	—	(49 262)	—	(49 262)
Plan incitatif à long terme		—	611	—	1 566	2 177
Solde au 30 septembre 2021		**3 233 486**	**1 793 175**	**(2 350 252)**	**9 962**	**2 686 371**

	Note	Apport des porteurs de parts $	Bénéfices nets cumulés $	Distributions cumulées $	Surplus d'apport $	Total $
Solde au 1er janvier 2020		3 228 903	2 112 583	(2 197 010)	6 325	3 150 801
Perte nette et résultat global		—	(229 000)	—	—	(229 000)
Distributions aux porteurs de parts	10	—	—	(87 560)	—	(87 560)
Émissions de parts		4 556	—	—	(978)	3 578
Plan incitatif à long terme		—	208	—	2 280	2 488
Solde au 30 septembre 2020		3 233 459	1 883 791	(2 284 570)	7 627	2 840 307

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)	
		2021	2020	2021	2020
	Note	$	$	$	$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	11	**161 684**	162 505	**495 683**	495 164
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		**(30 831)**	(38 665)	**(105 824)**	(124 639)
Impôts fonciers et services		**(38 813)**	(38 543)	**(116 518)**	(118 635)
Frais de gestion immobilière		**(4 587)**	(4 381)	**(13 979)**	(12 659)
		(74 231)	(81 589)	**(236 321)**	(255 933)
Bénéfice d'exploitation net		**87 453**	80 916	**259 362**	239 231
Charge financière	13	**(33 358)**	(33 575)	**(99 577)**	(109 739)
Frais d'administration du Fonds	14	**(4 617)**	(4 579)	**(17 470)**	(12 761)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	**(506)**	(45)	**(130 136)**	(319 468)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	7	**1 256**	1 588	**(2 867)**	(5 310)
Frais de transaction		**(127)**	(161)	**(337)**	(5 298)
Dépréciation du goodwill		**—**	—	**—**	(15 721)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices		**50 101**	44 144	**8 975**	(229 066)
Impôts exigibles		**—**	1	**—**	66
Bénéfice net (perte nette) et résultat global		**50 101**	44 145	**8 975**	(229 000)
Bénéfice net (perte nette) de base et dilué par part	15	**0,27**	0,24	**0,05**	(1,25)

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]

		Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2021	2020	2021	2020
	Note	$	$	$	$
Activités d'exploitation					
Bénéfice net (perte nette)		**50 101**	44 145	**8 975**	(229 000)
Ajustements pour:					
Quote-part de la perte nette (du bénéfice net) et des distributions reçues des coentreprises	7	**(506)**	(1 588)	**6 690**	5 797
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	**506**	45	**130 136**	319 468
Amortissements		**1 576**	1 569	**4 867**	4 438
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		**690**	831	**2 177**	2 488
Dépréciation du goodwill		**—**	—	**—**	15 721
Comptabilisation linéaire des baux	4, 6	**(392)**	318	**(946)**	323
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	16	**(3 624)**	(14 999)	**4 524**	(47 395)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		**48 351**	30 321	**156 423**	71 840
Activités d'investissement					
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	4, 16	**(34 085)**	(30 928)	**(86 483)**	(90 708)
Investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5, 16	**(1 483)**	(6 524)	**(5 767)**	(20 659)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3, 6	**4 250**	14 250	**27 840**	16 955
Contribution au capital d'une coentreprise	7	**(200)**	(6)	**(225)**	(6)
Variation des autres actifs		**(44)**	(542)	**182**	(605)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		**(31 562)**	(23 750)	**(64 453)**	(95 023)
Activités de financement					
Distributions en espèces aux porteurs de parts	10	**(16 422)**	(27 367)	**(43 790)**	(82 088)
Emprunts bancaires		**15 831**	6 648	**(5 247)**	123 048
Produit net des emprunts hypothécaires		**(485)**	79 415	**(485)**	201 734
Produit net de l'émission de débentures		**(2)**	—	**(99)**	148 148
Produit net de l'émission de part		**—**	(22)	**—**	3 578
Remboursement des débentures		**—**	—	**—**	(300 000)
Remboursement d'emprunts hypothécaires		**—**	(80 973)	**(3 375)**	(180 991)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires		**(11 992)**	(12 748)	**(37 306)**	(37 337)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		**(13 070)**	(35 047)	**(90 302)**	(123 908)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**3 719**	(28 476)	**1 668**	(147 091)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		**11 543**	34 019	**13 594**	152 634
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		**15 262**	5 543	**15 262**	5 543
Autres informations					
Intérêts payés		**21 342**	21 749	**88 772**	97 287
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	**750**	—	**3 823**	487

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les périodes terminées le 30 septembre 2021 et 2020
[non audités, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

1) Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 30 septembre 2021, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 310 immeubles de qualité qui couvraient au total 35,7 millions de pieds carrés répartis au Québec, et à Ottawa.

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 2 novembre 2021.

2) Principales conventions comptables

a) Mode de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour la préparation des états financiers intermédiaires, et ils sont notamment conformes aux dispositions de la Norme IAS 34, « Information financière intermédiaire ». Ils n'incluent pas toute l'information qui sera normalement présentée dans les états financiers annuels consolidés du Fonds. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels de Cominar établis conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

b) Mode de préparation

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

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements
La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des 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 2020. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de neuf mois terminée 30 septembre 2021.

- **Estimations et jugements comptables critiques liés à la COVID-19**
  La propagation continue de la maladie respiratoire causée par le nouveau coronavirus (la « COVID-19 ») à l'échelle mondiale a nui considérablement à Cominar et aux activités de certains de ses locataires et pourrait continuer de leur nuire à court et à long terme. Parmi les aspects de Cominar et de ses activités qui ont été touchés ou qui pourraient l'être dans l'avenir, mentionnons les suivants : la santé des employés, les revenus de location, les taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous essentiellement une incidence sur l'évaluation actuelle et future de notre portefeuille d'immeubles, en plus d'autres facteurs qui dépendent des développements futurs, lesquels sont indépendants de la volonté de Cominar. Les pertes de crédit attendues liées à la solvabilité financière des locataires pendant la pandémie font aussi l'objet de beaucoup d'incertitude.

  Bien que ces estimations soient fondées sur la meilleure connaissance qu'a la direction des montants, des événements ou des actions, les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

- ***Immeubles de placement***
  Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que les taux d'actualisation et d'actualisation à la réversion, et la méthode de la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui repose sur le bénéfice d'exploitation net stabilisé et les taux de capitalisation globaux. Les estimations du bénéfice d'exploitation net stabilisé, des flux de trésorerie futurs prévus, du taux de capitalisation global, du taux d'actualisation et du taux d'actualisation à la réversion ont subi l'incidence de la COVID-19, et cette incidence a été prise en compte dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

3) Dispositions

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

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Marché géographique	Prix de vente ($)
15 février 2021	Bureau	1	Montréal	3 000
10 mars 2021	Commercial	2	Québec	16 300
30 mars 2021	Commercial	1	Québec	1 690
5 juillet 2021	Terrain	—	Montréal	4 250
		4		**25 240**

Dispositions d'Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente ($)
2 juin 2021	Terrain	**—**	Québec	**5 500** [1]

1 Au 30 septembre 2021, 2 600 $ avaient été encaissés et 2 900 $ étaient à recevoir

4) Immeubles productifs de revenu

	Note	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 $	Exercice terminé le 31 décembre 2020 $
Solde au début de la période		**6 077 025**	6 412 739
Ajustement à la juste valeur		**(125 565)**	(456 189)
Coût en capital		**70 216**	119 196
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	**(40 050)**	(36 160)
Transfert des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	**—**	30 800
Variation des coûts directs initiaux		**6 714**	8 124
Comptabilisation linéaire des baux		**1 001**	(1 485)
Solde à la fin de la période		**5 989 341**	6 077 025

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

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

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2021, Cominar a revu la juste valeur de son portefeuille immobilier et a établi qu'aucun ajustement n'était nécessaire pour présenter la valeur comptable des immeubles de placement en fonction de la juste valeur.

5) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

	Note	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 $	Exercice terminé le 31 décembre 2020 $
Solde au début de la période		**114 225**	141 978
Ajustement à la juste valeur		**(4 005)**	(10 786)
Coûts en capital		**1 529**	17 640
Disposition	3	**(5 500)**	–
Comptabilisation linéaire des baux		**–**	50
Transfert aux immeubles productifs de revenu	4	**–**	(30 800)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	**(4 847)**	–
Contribution à une coentreprise		**–**	(11 138)
Intérêts capitalisés		**2 879**	7 153
Variation des coûts directs initiaux		**5**	128
Solde à la fin de la période		**104 286**	114 225
Répartition:			
Immeubles en développement		**56 276**	26 315
Terrains détenus pour développement futur		**48 010**	87 910

6) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021, Cominar a transféré 1 immeuble productif de revenu, ayant une juste valeur de 40 050 $, et 2 terrains détenus pour développement futur, ayant une juste valeur de 4 847 $, aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

		Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021				Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Note	Immeubles de bureaux $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Total $	Total $
Immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Solde au début de la période		**3 000**	**17 990**	**–**	**20 990**	11 730
Transferts des immeubles productifs de revenu	4	**40 050**	**–**	**–**	**40 050**	36 160
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	**–**	**597**	**4 250**	**4 847**	–
Coûts capitalisés [1]		**451**	**115**	**–**	**566**	93
Ajustement à la juste valeur		**(451)**	**(115)**	**–**	**(566)**	(2 788)
Dispositions	3	**(3 000)**	**(17 990)**	**(4 250)**	**(25 240)**	(24 205)
Solde à la fin de la période		**40 050**	**597**	**–**	**40 647**	20 990

1 Inclut (55) ((50) $ en 2020) de comptabilisation linéaire des baux.

7) Participation dans des coentreprises

Aux 30 septembre			2021	2020
Coentreprises	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec, Québec	**75 %**	75 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Québec	**75 %**	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec, Québec	**50 %**	50 %
Société en commandite Terrains Centropolis	Centropolis	Laval, Québec	**50 %**	N/A

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

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

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	$	$
Participations dans des coentreprises au début de la période	**97 497**	97 456
Contribution au capital des coentreprises	**225**	5 586
Quote-part de la perte nette et résultat global des coentreprises	**(2 867)**	(5 058)
Liquidités distribuées par une coentreprise	**(3 823)**	(487)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	**91 032**	97 497

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	30 septembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2021	31 décembre 2020
	$	$	$	$
Immeubles productifs de revenus	**228 490**	227 270	**161 047**	161 885
Immeubles en développement	**14 213**	21 699	**7 107**	10 850
Terrains détenus pour développement futur	**8 172**	10 705	**6 129**	8 029
Autres actifs	**2 319**	4 289	**1 283**	2 808
Emprunt hypothécaire	**(113 607)**	(116 593)	**(78 425)**	(80 499)
Emprunts bancaires [1]	**(8 200)**	(8 200)	**(4 100)**	(4 100)
Autres passifs	**(3 157)**	(2 346)	**(2 009)**	(1 476)
Actif net des coentreprises	**128 230**	136 824	**91 032**	97 497

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**5 635**	5 953	**3 974**	4 206	**17 070**	18 441	**12 056**	12 887
Charges d'exploitation	**(2 543)**	(2 424)	**(1 780)**	(1 677)	**(7 533)**	(7 696)	**(5 276)**	(5 315)
Bénéfice d'exploitation net	**3 092**	3 529	**2 194**	2 529	**9 537**	10 745	**6 780**	7 572
Charge financière	**(1 312)**	(1 335)	**(936)**	(937)	**(3 956)**	(4 104)	**(2 795)**	(2 868)
Frais d'administration	**(6)**	(7)	**(2)**	(4)	**(65)**	(22)	**(35)**	(11)
Ajustement à la juste valeur	**—**	—	**—**	—	**(9 400)**	(15 900)	**(6 817)**	(10 003)
Bénéfice net (perte nette)	**1 774**	2 187	**1 256**	1 588	**(3 884)**	(9 281)	**(2 867)**	(5 310)

8) Débiteurs

	Note	30 septembre 2021	31 décembre 2020
		$	$
Comptes clients		**29 581**	40 516
Provision pour pertes de crédit attendues	12	**(5 663)**	(13 635)
		23 918	26 881
Débiteurs portant intérêt		**479**	575
Subvention salariale d'urgence du Canada		**721**	4 758
Autres débiteurs et revenus à recevoir		**17 954**	19 602
Total		**43 072**	51 816

9) Emprunts bancaires

Le 9 avril 2021, Cominar a converti la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400 000 $ qui venait à échéance en juillet 2021 en une facilité de crédit renouvelable non garantie de 250 000 $ venant à échéance en avril 2022 et une facilité de crédit renouvelable garantie de 150 000 $ venant à échéance en avril 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base pour la partie non garantie et 150 points de base pour la partie garantie, ou au taux des acceptations bancaires plus 275 points de base pour la partie non garantie et 250 points de base pour la partie garantie. Au 30 septembre 2021, la portion de 150 000 $ de cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 259 360 $. Ces facilités de crédit renferment certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, les emprunts bancaires liés à ces facilités totalisaient 74 311 $ et les liquidités disponibles représentaient 325 689 $.

Au 30 septembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 167 400 $ venant à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1 800 $. Au 30 septembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 285 845 $. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

Au 30 septembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 120 000 $ venant à échéance en septembre 2022. Cette nouvelle facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base. Au 30 septembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 192 584 $. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2021. Au 30 septembre 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

10) Parts émises et en circulation

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Parts	$	Parts	$
Parts émises et en circulation au début de la période	**182 451 026**	**3 233 486**	182 111 365	3 228 903
Exercice d'options, conversion de parts incessibles et parts différées	**—**	**—**	339 661	4 583
Parts émises et en circulation à la fin de la période	**182 451 026**	**3 233 486**	182 451 026	3 233 486

Plan incitatif à long terme

				Option d'achat de parts	
Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré $
Solde au début de la période	479 798	362 009	1 359	3 385 150	14,16
Octroyées	—	24 894	—	—	—
Renoncées	(189 959)	—	—	(291 500)	14,14
Distributions accumulées	10 901	8 743	32	—	—
Solde à la fin de la période	**300 740**	**395 646**	**1 391**	**3 093 650**	**14,16**
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	**—**	**303 738**	**1 391**	**3 093 650**	**14,16**

Au 30 septembre 2021, le nombre maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du plan incitatif à long terme est de 16 055 878 parts.

Distributions aux porteurs de parts

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

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Distribution aux porteurs de parts	**16 420**	21 894	**49 262**	87 560
Distributions par part	**0,09**	0,12	**0,27**	0,48

11) Produits d'exploitation

Périodes terminées les 30 septembre 2021	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	58 012	52 923	39 889	150 824	174 072	164 687	117 696	456 455
Revenus de stationnement	2 561	58	12	2 631	7 148	254	46	7 448
Revenus d'autres services[1]	4 079	3 230	920	8 229	13 241	13 594	4 945	31 780
Total	**64 652**	**56 211**	**40 821**	**161 684**	**194 461**	**178 535**	**122 687**	**495 683**

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

Périodes terminées les 30 septembre 2020	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	58 286	55 044	36 940	150 270	173 166	166 659	113 695	453 520
Revenus de stationnement	2 639	103	13	2 755	10 353	319	37	10 709
Revenus d'autres services[1]	4 735	3 722	1 023	9 480	14 004	12 173	4 758	30 935
Total	65 660	58 869	37 976	162 505	197 523	179 151	118 490	495 164

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

12) Pertes de crédit attendues

Provision pour pertes de crédit attendues

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	$	$
Solde au début de la période	**13 635**	6 482
Provision nette comptabilisée en charges d'exploitation	**(3 202)**	16 573
Comptes clients radiés au cours de la période	**(4 770)**	(9 420)
Solde à la fin de la période	**5 663**	13 635

Pertes de crédit attendues

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
Périodes terminées les 30 septembre	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Pertes de crédit attendues (renversement) sur les comptes clients	**(2 599)**	3 403	**(3 202)**	11 977
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	**—**	1 771	**—**	4 787
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	**1 666**	2 842	**5 844**	11 243
Pertes de crédit attendues comptabilisées en charges d'exploitation	**(933)**	8 016	**2 642**	28 007

13) Charge financière

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	**18 380**	19 169	**55 137**	62 759
Intérêts sur débentures	**12 147**	13 164	**36 397**	44 442
Intérêts sur emprunts bancaires	**2 496**	2 708	**8 697**	6 326
Amortissement des coûts de financement différés et autres	**1 263**	1 199	**3 925**	3 327
Moins: intérêts capitalisés [1]	**(928)**	(2 665)	**(4 579)**	(7 115)
Total	**33 358**	33 575	**99 577**	109 739

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 2021 a été de 4,08 % [4,16 % en 2020].

14) Frais d'administration du Fonds

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Salaires et autres avantages	**2 675**	2 673	**7 700**	7 841
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	**690**	831	**2 177**	2 488
Honoraires professionnels	**24**	170	**1 346**	650
Frais liés aux sociétés ouvertes	**68**	232	**547**	640
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	**1 156**	250	**5 044**	250
Autres frais	**4**	423	**656**	892
Total	**4 617**	4 579	**17 470**	12 761

15) Base de calculs par part

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
	Parts	Parts	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	**182 754 958**	182 640 075	**182 743 191**	182 590 814
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	**240 109**	204 189	**220 446**	–
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	**182 995 067**	182 844 264	**182 963 637**	182 590 814

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 3 486 298 options, 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 2021 [4 630 944 en 2020], du fait qu'elles sont anti dilutives.

16) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021	2020	2021	2020
	$	$	$	$
Débiteurs	**4 194**	16 843	**11 644**	(33 044)
Frais payés d'avance et autres actifs	**(28 129)**	(37 471)	**(31 605)**	(33 702)
Créditeurs et charges à payer	**20 311**	5 629	**24 485**	19 351
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	**(3 624)**	(14 999)	**4 524**	(47 395)
Autres informations				
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	**1 979**	10 905	**1 979**	10 905
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	**4 448**	4 014	**4 448**	4 014

17) Juste valeur

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

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

Cominar a pour politique de constater les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 et de l'exercice 2020.

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

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

Classification

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

		30 septembre 2021		31 décembre 2020	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	Niveau	$	$	$	$
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles de placement	3	**6 077 998**	**6 077 998**	6 185 925	6 185 925
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	**2 063 891**	**2 108 518**	2 105 906	2 128 211
Débentures	2	**1 071 568**	**1 254 022**	1 070 491	1 104 247

18) Informations sectorielles

Les activités de Cominar englobent un portefeuille diversifié de trois catégories de biens immobiliers répartis au Québec et à Ottawa. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables présentées dans les états financiers annuels audités du Fonds. Cominar utilise le bénéfice d'exploitation net comme principal critère pour évaluer le rendement d'exploitation, à savoir les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation des immeubles de placement.

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

Trimestres terminés les	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires résumés consolidés
30 septembre 2021	$	$	$	$	$	$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	**68 415**	**56 423**	**40 820**	**165 658**	**(3 974)**	**161 684**
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(506)**	**—**	**—**	**(506)**	**—**	**(506)**
Bénéfice d'exploitation net	**35 171**	**27 672**	**26 804**	**89 647**	**(2 194)**	**87 453**
Quote-part de la perte nette des coentreprises	**—**	**—**	**—**	**—**	**1 256**	**1 256**

30 septembre 2020	$	$	$	$	$	$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	69 602	59 137	37 972	166 711	(4 206)	162 505
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(124)	73	6	(45)	—	(45)
Bénéfice d'exploitation net	35 983	22 759	24 703	83 445	(2 529)	80 916
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 588	1 588

Périodes de neuf mois terminées les	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 septembre 2021	$	$	$	$	$	$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	**205 914**	**179 139**	**122 686**	**507 739**	**(12 056)**	**495 683**
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(86 225)**	**(278 628)**	**227 900**	**(136 953)**	**6 817**	**(130 136)**
Bénéfice d'exploitation net	**103 917**	**84 435**	**77 790**	**266 142**	**(6 780)**	**259 362**
Quote-part de la perte nette des coentreprises	**—**	**—**	**—**	**—**	**(2 867)**	**(2 867)**

30 septembre 2020	$	$	$	$	$	$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	209 379	180 184	118 488	508 051	(12 887)	495 164
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(44 617)	(251 655)	(33 199)	(329 471)	10 003	(319 468)
Bénéfice d'exploitation net	105 347	70 431	71 025	246 803	(7 572)	239 231
Quote-part de la perte nette des coentreprises	—	—	—	—	(5 310)	(5 310)

30 septembre 2021	Immeubles de bureaux $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Quote-part Cominar $	Coentreprises $	États financiers intermédiaires consolidés résumés $
Immeubles productifs de revenu	**2 323 776**	**1 650 873**	**2 175 739**	**6 150 388**	**(161 047)**	**5 989 341**
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**40 050**	**597**	**—**	**40 647**	**—**	**40 647**
Participation dans des coentreprises	**—**	**—**	**—**	**—**	**91 032**	**91 032**

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

19) Événement postérieur à la date du bilan

Le 24 octobre 2021, le Fonds de placement immobilier Cominar a annoncé qu'il a conclu une convention d'arrangement (la «convention d'arrangement ») visant son acquisition par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis Real Estate Investment Trust, et des partenariats gérés par Sandpiper Group (collectivement «l'Acquéreur ») (l'« opération »).

Aux termes de la convention d'arrangement, l'Acquéreur acquerra toutes les parts émises et en circulation de Cominar, sous réserve des approbations requises, moyennant une contrepartie de 11,75 $ par part payable en espèces (la « contrepartie »).

L'opération prendra effet seulement si elle est approuvée à 66⅔ % au moins des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée extraordinaire des porteurs de parts convoquée pour examiner l'opération le ou autour du 21 décembre 2021. La clôture de l'opération est prévue au cours du premier trimestre de 2022.

Dans le cadre de l'opération, Cominar a convenu de suspendre les distributions pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021. Si l'opération n'est pas conclue d'ici le 15 janvier 2022, Cominar a l'intention de rétablir la distribution à l'égard de la deuxième moitié du mois de janvier 2022 payable en février 2022 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2022 et pour chaque mois par la suite.

La convention d'arrangement comporte les clauses usuelles ayant trait à la non-sollicitation, y compris des clauses usuelles de retrait par devoir fiduciaire autorisant le conseil à examiner et, sous réserve de certaines conditions, à accepter une proposition supérieure si l'Acquéreur ne soumet pas de proposition équivalente à la proposition supérieure. Cominar devra verser une indemnité de résiliation de 55 000 $ à l'Acquéreur dans certaines circonstances, y compris dans le cas où l'Acquéreur n'exerce pas son droit de soumettre une proposition équivalente à une proposition supérieure appuyée par Cominar. L'Acquéreur devra verser à Cominar une indemnité de dédit de 110 000 $ s'il ne paie pas la contrepartie conformément à la convention d'arrangement.

Dans le cadre de l'entente de conseils financiers entre Cominar, Banque Nationale Inc. et BMO Nesbitt Burns Inc., des frais de changement de contrôle doivent être payés par Cominar lorsqu'une opération de changement de contrôle est complétée ou que Cominar annonce ou conclut une entente à l'égard d'une opération de changement de contrôle réalisée ultérieurement. Le montant total de ces frais de changement de contrôle est de 30 148 $, dont un quart était payable à l'annonce de la transaction de changement de contrôle, le reste étant payable à la clôture. Au 30 septembre, 2 000 $ avaient été payés à titre de frais d'examen stratégique et seront crédités sur le solde des frais de changement de contrôle.

Informations corporatives

Conseil des fiduciaires

René Tremblay [1][2][3][4][5]
Administrateur de sociétés
Président du conseil d"administration

Luc Bachand [1][3][5]
Administrateur de sociétés
Président du comité d'investissement
et du comité spécial

Christine Beaubien [1][4]
Administratrice de sociétés

Paul D. Campbell [3][4]
Chef de projet, Royal York Hôtel, avec
Kingsett Capital

Mitchell Cohen [2][3][5]
Chef des opérations de Westdale
Construction Co. Limited et président
et directeur général d'Urbanfund Corp.
Président du comité des candidatures et de gouvernance

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction de Cominar

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

Karen Laflamme, FCPA, FCA [1][4][5]
Administratrice de sociétés
Présidente du comité des ressources humaines

Michel Théroux, FCPA, FCA [1][2]
Administrateur de sociétés
Président du comité d'audit

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

Principaux dirigeants

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

Antoine Tronquoy
Vice-président exécutif et
chef de la direction financière

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

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

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

Informations aux porteurs de parts

Fonds de placement immobilier Cominar

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

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

Inscription en bourse

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

Agent de transfert

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

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

Taxation des distributions

En 2020, 100 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient un retour de capital réduisant le prix de base rajusté des parts.

Conseillers juridiques

Davies Ward Phillips & Vineberg LLP

Auditeurs

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

Régime de réinvestissement des distributions

Cominar a suspendu temporairement le régime de réinvestissement des distributions en 2017. Si Cominar décide de réactiver le régime dans le futur, les porteurs de parts qui étaient inscrits au régime au moment de sa suspension et qui le sont toujours au moment de son redéploiement reprendront automatiquement leur participation au régime.

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

Cominar