

# Rapport intermédiaire

Trimestre terminé le 31 mars 2020  
Non audités



## Table des matières

<b>3</b>	<b>Rapport de gestion intermédiaire</b>
5	Faits saillants du premier trimestre terminé le 31 mars 2020
6	Événements postérieurs à la date du bilan
6	Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
7	Mesures financières non définies par les IFRS
9	Faits saillants financiers et opérationnels
10	Information trimestrielle choisie
11	Aperçu général de l'entreprise
12	Nos objectifs et notre stratégie
13	Aperçu du premier trimestre de 2020
13	COVID-19 - Impacts, analyses et risques
16	Rapprochements selon la quote-part de Cominar
18	Analyse de la performance
19	Résultats d'exploitation
27	Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés
30	Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés
30	Distributions
31	Liquidités et sources de financement
35	Portefeuille immobilier
36	Acquisitions, investissements et dispositions
38	Opérations immobilières
42	Parts émises et en circulation
43	Contrôle et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
43	Principales conventions et estimations comptables
44	Risques et incertitudes
<b>45</b>	<b>États Financiers Intermédiaires Consolidés Résumés</b>
50	Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
<b>61</b>	<b>Informations corporatives</b>
<b>62</b>	<b>Informations aux porteurs de parts</b>

## Rapport de gestion intermédiaire

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 31 mars 2020, par rapport au trimestre correspondant de 2019, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 5 mai 2020, 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 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.

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2019, sont disponibles sur le site Web de Cominar à l'adresse [www.cominar.com](http://www.cominar.com) et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

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

## Message aux porteurs de parts

Nous vivons une période sans précédent qui engendre une foule de défis pour l'ensemble de la société. Une période qui nous ramène à l'essentiel, qui nous rappelle l'importance fondamentale d'une bonne santé et surtout qui nous montre à quel point notre monde est interconnecté. À l'ère de la COVID-19, notre identité de marque, qui est ancrée dans le pouvoir des gens, est plus significative que jamais.

Depuis le début de la pandémie, nous avons priorisé la santé et la sécurité de nos employés, de nos clients et des consommateurs. Nous nous sommes attachés à maintenir la communication avec nos employés, nos locataires et les collectivités afin de leur apporter notre soutien en cette période difficile et sans précédent. Nous avons également apporté notre soutien à nos détaillants, en utilisant les réseaux sociaux et d'autres outils de communication pour promouvoir leurs plateformes de commerce électronique et en leur fournissant un soutien financier sous forme de reports de loyers.

Nous avons mis en place plusieurs initiatives pour soutenir les collectivités dans lesquelles nous travaillons, notamment en recueillant des fonds pour Opération Enfants Soleil, en fournissant à Héma-Québec un espace dans nos centres commerciaux pour organiser des collectes de sang et en faisant don de nos masques N95 excédentaires au gouvernement du Québec. Enfin, dans cet esprit de solidarité et compte tenu de notre volonté de venir en aide aux personnes dans le besoin, nos cadres supérieurs ont accepté à l'unanimité de donner une partie des sommes qui leur ont été allouées à la suite de la révision de leur salaire à des organismes de bienfaisance qui luttent contre les répercussions de la crise de la COVID-19. En plus de notre contribution d'entreprise, notre organisation et notre équipe de direction remettront un montant total de 0,2 million de dollars à des banques alimentaires et à des organismes qui soutiennent la santé mentale et viennent en aide aux personnes qui ont survécu à la violence conjugale.

Nous sommes satisfaits de nos résultats du premier trimestre, qui reflètent le succès des initiatives opérationnelles, financières et humaines mises en place dans le cadre de notre plan stratégique de 2019. La croissance interne de 4 % est restée forte, ce qui reflète l'incidence favorable de nos initiatives stratégiques portant sur la croissance du taux d'occupation et des loyers tout en diminuant les charges d'exploitation. Excluant les éléments ponctuels, les fonds provenant de l'exploitation par part se sont élevés à 0,27 \$, soit une augmentation par rapport aux 0,26 \$ par part enregistrés au premier trimestre de 2019, malgré les cessions de 188,9 millions de dollars réalisées au cours des douze derniers mois.

Bien que nos résultats du premier trimestre de 2020 aient été conformes à nos prévisions initiales pour 2020 et n'aient pas été touchés de façon importante par la pandémie, depuis la déclaration d'une urgence de santé publique par le gouvernement du Québec au milieu de mars et la fermeture de tous les services non essentiels, plusieurs des entreprises de nos locataires ont été touchées, notamment dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux. L'incidence de la pandémie a créé une incertitude pour le reste de l'exercice et, par conséquent, nous avons retiré nos perspectives financières le 27 mars. Nous prévoyons que la pandémie se fera surtout sentir dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux jusqu'à la réouverture de nos centres fermés et au déconfinement. Les loyers mensuels bruts facturés pour le mois d'avril s'élevaient à 54,6 millions de dollars, dont 22,4 millions de dollars pour le portefeuille d'immeubles de bureau, 20,1 million de dollars pour le portefeuille

d'immeubles commerciaux et 12,1 millions de dollars pour le portefeuille d'immeubles industriels.

Au 30 avril 2020, le Fonds avait perçu 71 % des loyers contractuels du mois d'avril, soit 92 % pour le portefeuille d'immeubles de bureau, 40 % pour le portefeuille d'immeubles commerciaux et 83 % pour le portefeuille d'immeubles industriels. Nous prévoyons que certains locataires auront également besoin que nous reportions leur loyer de mai, besoin que le FPI continue d'évaluer. Le gouvernement du Québec a amorcé une réouverture progressive de l'économie, notamment en permettant aux commerces de détail ayant un accès extérieur de reprendre leurs activités à compter du 4 mai 2020, sauf à Montréal où la date est le 18 mai 2020, et aux secteurs de la fabrication et de la construction de reprendre le 11 mai 2020. Les centres fermés restent touchés en attendant une nouvelle annonce du gouvernement du Québec.

Les initiatives proactives que nous avons prises pour renforcer notre bilan et accroître nos liquidités nous ont procuré une plus grande marge de manœuvre financière pour faire face à l'impact économique de la pandémie. Au 31 mars 2020, Cominar disposait d'une encaisse de 123,6 millions de dollars et de liquidités disponibles de 400 millions de dollars sur la facilité de crédit non garantie de 400 millions de dollars. En outre, après la clôture du trimestre, nous avons mobilisé 150 millions de dollars au moyen d'une nouvelle émission de débentures non garanties, et nos principaux prêteurs ont accepté de nous fournir une ligne de crédit garantie de 120 millions de dollars, portant les liquidités pro forma à environ 790 millions de dollars, ce qui est supérieur aux 480 millions de dollars de dette arrivant à échéance en 2020.

Bien qu'il soit impossible de prévoir l'incidence globale de la pandémie de COVID-19, nous nous attendons à ce que notre portefeuille diversifié et notre approche rigoureuse en matière de gestion financière aideront Cominar à traverser la tempête. Les conditions économiques incertaines résultant de la pandémie de COVID-19 peuvent, à court ou à long terme, avoir une incidence défavorable importante sur les activités et la performance financière du FPI. Bien que la pandémie ait créé des défis pour Cominar comme pour l'ensemble du secteur immobilier, nous restons attachés à notre plan stratégique et à ses grands piliers : accroître le bénéfice d'exploitation net, optimiser le portefeuille, renforcer le bilan et transformer la façon dont les équipes travaillent.

#cavabienaller



René Tremblay  
Président du conseil des fiduciaires



Sylvain Cossette  
Président et chef de la direction

5 mai 2020

# Faits saillants

Trimestre terminé le 31 mars 2020

**Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>1</sup>**

---

**4,0 %**

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

---

**17,4 %**

**Augmentation du taux d'occupation commis de 93,8 % à**

---

**94,7 %**

**Taux de rétention**

---

**41,9 %**

**Réduction de l'endettement <sup>1</sup> de 51,4 % à**

---

**51,3 %**

**Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1</sup>**

---

**100,0 %**

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

## Événements postérieurs à la date du bilan

Les 17 avril 2020, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part.

Le 4 mai 2020, Cominar a émis 150.0 million de dollars de débentures non garantie de premier rang de série 12 portant intérêt à 5,95 % et venant à échéance en avril 2025.

Le 4 mai 2020, Cominar a annoncé son intention de rembourser l'intégralité du capital impayé de ses débentures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941% échéant le 27 juillet 2020 le 14 mai 2020.

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

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et reposent sur des hypothèses. Ces déclarations prospectives reflètent nos intentions, projets, attentes et prévisions concernant notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre performance et nos projets et occasions d'affaires futurs. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent par l'emploi des mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » ou par des énoncés selon lesquels certains actions, événements 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 assujéti à des risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels du FPI diffèrent sensiblement des résultats exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives comprennent, sans toutefois s'y limiter, 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 au cybersécurité connexes

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

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

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion intermédiaire, ainsi qu'à la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle 2019 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** : le bénéfice d'exploitation net est une mesure présentée dans l'état consolidé du résultat global dans les états financiers consolidés de Cominar, qui est calculé en prenant les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation immobilières telles que les services publics, les réparations et l'entretien et les impôts fonciers. Le bénéfice d'exploitation net ne comprend pas les frais d'intérêts ni les autres frais qui ne sont pas propres à l'exploitation quotidienne des immeubles de Cominar. Cominar considère le bénéfice d'exploitation net comme une mesure utile pour évaluer le rendement d'exploitation de ses biens immobiliers;
- Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable** : le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure non définie par les IFRS qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille comparable, c'est-à-dire, la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de gérer ses coûts, et de générer de la croissance organique. Le bénéfice net du portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2018, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2019 et en 2020, ainsi que des revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux qui est non monétaire et qui, en l'excluant, permettra à cette mesure de présenter l'impact des loyers réellement facturés par Cominar;
- Fonds provenant de l'exploitation** : les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure non définie par les IFRS qui représente une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise et sont calculés conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou une disposition d'immeubles. Cominar est d'avis que le bénéfice net ne fournit pas nécessairement une mesure complète de la performance opérationnelle récurrente de Cominar, car le bénéfice net comprend des éléments tels que les variations de la juste valeur des immeubles de placement qui peuvent ne pas être représentatifs du rendement récurrent. Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation comme une mesure clé de la performance opérationnelle car elle ajuste le bénéfice net pour les éléments non récurrents, y compris le gain (la perte) sur la vente d'actifs immobiliers ainsi que les éléments hors trésorerie tels que les ajustements de la juste valeur sur les immeubles de placement et Cominar lie les incitatifs aux employés à cette mesure;
- Fonds provenant de l'exploitation ajustés** : les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure non définie par les IFRS qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme une mesure utile de calcul des bénéfices récurrents et considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour déterminer le niveau approprié de distributions;
- Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés** : les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure non définie par les IFRS qui est dérivée des flux de trésoreries provenant des activités d'exploitation (conformément aux IFRS) et sont calculés par Cominar conformément à la définition de REALpac et présentent une mesure utile dans le domaine immobilier pour évaluer la capacité de Cominar à générer des flux monétaires stables;

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

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

## Faits saillants financiers et opérationnels

Trimestres terminés les 31 mars	2020 <sup>2</sup>	2019 <sup>2</sup>	Δ %	Page
	\$	\$		
<b>Performance financière</b>				
Produits d'exploitation — États financiers	172 109	181 944	(5,4)	19
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar <sup>1</sup>	176 511	186 244	(5,2)	19
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	85 725	86 685	(1,1)	20
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar <sup>1</sup>	88 281	89 078	(0,9)	20
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>1</sup>	87 464	84 132	4,0	20
Bénéfice net	44 974	44 309	1,5	26
Bénéfice net rajusté	48 535	46 912	3,5	27
Fonds provenant de l'exploitation <sup>1</sup>	45 041	46 887	(3,9)	27
Fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>1</sup>	32 781	33 527	(2,2)	27
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation — États financiers	16 443	23 451	(29,9)	30
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés <sup>1</sup>	29 137	37 806	(22,9)	30
Distributions	32 827	32 758	0,2	30
Actif total	6 930 976	6 554 973	5,7	16
<b>Performance financière par part</b>				
Bénéfice net (de base et dilué)	0,25	0,24	4,2	26
Bénéfice net rajusté (dilué) <sup>1</sup>	0,27	0,26	3,8	27
Fonds provenant de l'exploitation (pd) <sup>1,3</sup>	0,25	0,26	(3,8)	27
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>1,3</sup>	0,18	0,18	—	27
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>1,3</sup>	0,16	0,21	(23,8)	30
Distributions	0,18	0,18	—	30
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés <sup>1,3</sup>	112,5 %	85,7 %	31,3	30
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>1,3</sup>	100,0 %	100,0 %	—	27
<b>Financement</b>				
Ratio d'endettement <sup>1,4</sup>	51,3 %	54,7 %		34
Ratio Dette/BAIIA <sup>1</sup>	10,6 x	10,6 x		34
Ratio de couverture des intérêts <sup>1,5</sup>	2,39 : 1	2,35 : 1		35
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale	3,93 %	4,13 %		31
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)	4,1	3,2		31
Ratio de la dette non garanties sur la dette <sup>6</sup>	36,5 %	51,8 %		35
Immeubles productifs de revenus non grevés	2 284 361	2 825 420		35
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie <sup>7</sup>	1,91 : 1	1,53 : 1		35
<b>Information opérationnelle</b>				
Nombre d'immeubles de placement	315	348		35
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	35 887	37 405		35
Taux d'occupation commis	94,7 %	93,8 %		38
Taux d'occupation physique	91,3 %	89,7 %		38
Taux de rétention	41,9 %	49,3 %		39
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	17,4 %	3,0 %		39
<b>Activités de développement</b>				
Immeubles en développement — Quote-part Cominar <sup>1</sup>	54 997	43 353		16

<sup>1</sup> Se référer à la section « Mesures financière non définies par les IFRS »

<sup>2</sup> Le trimestre terminé le 31 mars 2020 comprend un montant de 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance (une indemnité de cessation d'emploi de 1,0 million de dollars payée à la suite du départ d'un cadre supérieur pour le trimestre terminé le 31 mars 2019).

<sup>3</sup> Pleinement dilué.

<sup>4</sup> Total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débetures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisé par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

<sup>5</sup> Le bénéfice d'exploitation net moins les frais d'administration du Fonds ajustés, divisé par la charge financière.

<sup>6</sup> Les dettes non garanties divisées par la dette totale.

<sup>7</sup> Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie.

## Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés les	Mars 2020 <sup>2</sup>	Déc. 2019 <sup>3</sup>	Sept. 2019 <sup>4</sup>	Juin 2019 <sup>5</sup>	Mars 2019 <sup>6</sup>	Déc. 2018	Sept. 2018	Juin 2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Performance financière</b>								
Produits d'exploitation – États financiers	<b>172 109</b>	173 931	171 539	176 627	181 944	176 073	172 665	177 047
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar <sup>1</sup>	<b>176 511</b>	178 161	175 884	180 946	186 244	180 116	176 820	181 280
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	<b>85 725</b>	91 216	91 438	88 983	86 685	91 128	90 977	89 813
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar <sup>1</sup>	<b>88 281</b>	93 695	93 914	91 468	89 078	93 526	93 548	92 256
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – États financiers	<b>1 208</b>	270 964	(2 559)	8 291	(221)	(276 160)	13 393	–
Bénéfice net (perte nette)	<b>44 974</b>	319 265	47 456	51 474	44 309	(353 353)	64 649	46 445
Bénéfice net ajusté	<b>48 535</b>	53 423	51 688	50 250	46 912	50 684	51 850	51 401
Fonds provenant de l'exploitation <sup>1</sup>	<b>45 041</b>	49 165	51 802	47 273	46 887	50 883	52 733	49 063
Fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>1</sup>	<b>32 781</b>	35 622	38 370	33 441	33 527	39 047	41 249	37 576
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	<b>16 443</b>	79 712	74 579	14 126	23 451	74 118	88 049	1 437
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés <sup>1</sup>	<b>29 137</b>	29 490	36 599	40 497	37 806	38 372	41 453	34 327
Distributions	<b>32 827</b>	32 773	32 769	32 768	32 758	32 749	32 749	32 749
<b>Par part</b>								
Bénéfice net (perte nette) (de base)	<b>0,25</b>	1,75	0,26	0,28	0,24	(1,94)	0,36	0,26
Bénéfice net (perte nette) (dilué)	<b>0,25</b>	1,75	0,26	0,28	0,24	(1,94)	0,35	0,25
Bénéfice net ajusté (dilué) <sup>1</sup>	<b>0,27</b>	0,29	0,28	0,28	0,26	0,28	0,28	0,28
Fonds provenant de l'exploitation (pd) <sup>1</sup>	<b>0,25</b>	0,27	0,28	0,26	0,26	0,28	0,29	0,27
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>1,6</sup>	<b>0,18</b>	0,20	0,21	0,18	0,18	0,21	0,23	0,21
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés (pd)	<b>0,16</b>	0,16	0,20	0,22	0,21	0,21	0,23	0,19
Distributions	<b>0,18</b>	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18

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

<sup>2</sup> Comprend un montant de 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.

<sup>3</sup> Comprend un montant de 5,2 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.

<sup>4</sup> Comprend un montant reçu de 1,0 million de dollars provenant du règlement approuvé par la cour entre Target Canada et ses créanciers, des coûts de rachat des débetures de 1,1 million de dollars et 0,9 million de dollars de frais de restructuration.

<sup>5</sup> Inclut 3,9 millions de dollars de frais de restructuration.

<sup>6</sup> Inclut une allocation de départ de 1,0 million de dollars versée en 2019 suite au départ d'un haut dirigeant.

<sup>7</sup> Pleinement dilué.

## Aperçu général de l'entreprise

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec. Au 31 mars 2020, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 315 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, dont 196 étaient situés dans la région de Montréal, 100 dans la région de Québec et 19 dans la région d'Ottawa. Le portefeuille de Cominar comptait environ 11,1 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,5 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,4 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 35,9 millions de pieds carrés.

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

## Sommaire du portefeuille immobilier au 31 mars 2020

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

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles <sup>1</sup>	Superficie des immeubles (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau	80	11 056 000	93,0 %	89,2 %
Commercial	44	9 480 000	92,8 %	86,3 %
Industriel et polyvalent	191	15 351 000	97,0 %	95,9 %
<b>Total</b>	<b>315</b>	<b>35 887 000</b>	<b>94,7 %</b>	<b>91,3 %</b>

Marché géographique	Nombre d'immeubles <sup>1</sup>	Superficie des immeubles (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	196	23 682 000	94,6 %	91,2 %
Québec	100	9 763 000	95,5 %	92,5 %
Ottawa	19	2 442 000	92,7 %	87,2 %
<b>Total</b>	<b>315</b>	<b>35 887 000</b>	<b>94,7 %</b>	<b>91,3 %</b>

## 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. La pandémie de COVID-19 a plongé les activités du FPI dans l'incertitude, et nous avons retiré nos perspectives financières le 27 mars 2020. Bien que notre capacité à atteindre les objectifs financiers triennaux définis dans notre plan stratégique et décrits dans notre rapport annuel 2019 soit difficile à prévoir dans le contexte actuel, les piliers fondamentaux de notre plan de transformation restent intacts. Le plan 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'optimisation 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.

## Aperçu du premier trimestre de 2020

**Bénéfice net** : Le bénéfice net pour le trimestre terminé le 31 mars 2020 s'est établi à 45,0 millions de dollars, comparativement à 44,3 millions de dollars lors de la période comparable de l'exercice précédent. Ce résultat reflète une augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 3,3 millions de dollars ou de 4,0 % et une diminution des frais d'administration du Fonds, partiellement compensée par une diminution du bénéfice d'exploitation net découlant principalement de la vente d'immeubles en 2019 et 2020.

**Bénéfice net ajusté<sup>1</sup>** : Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020, Cominar a généré un bénéfice net ajusté de 48,5 millions de dollars comparativement à 46,9 millions de dollars pour le trimestre terminé le 31 mars 2019.

**Fonds provenant de l'exploitation<sup>1</sup>** : Les fonds provenant de l'exploitation pleinement dilués pour le trimestre terminé le 31 mars 2020 ont été de 0,25 \$ par part comparativement à 0,26 \$ pour la période comparable de l'exercice précédent découlant principalement de la vente d'immeubles représentant 188,9 millions de dollars en 2019 et 2020, et d'une pénalité sur remboursement anticipé d'emprunt hypothécaire, partiellement compensée par la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 4,0 %. Excluant les éléments ponctuels, les fonds provenant de l'exploitation auraient été 0,27 \$ par part en 2020 comparativement à 0,26 \$ par part en 2019.

**Fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1</sup>** : Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pleinement dilués pour le trimestre terminé le 31 mars 2020 ont été de 0,18 \$ par part au même niveau pour la période comparable de l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont demeurés stable en raison de la diminution des fonds provenant de l'exploitation, partiellement compensée par la diminution de la provision pour frais à la location de 1,5 million de dollars. Excluant les éléments ponctuels, les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 0,20 \$ par part en 2020 comparativement à 0,19 \$ par part en 2019 et conséquemment le ratio de distribution aurait été de 90,0 %.

**Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable<sup>1</sup>** : Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 3,3 millions de dollars ou 4,0 % pour le trimestre terminé le 31 mars 2020 comparativement à la période comparable de l'exercice précédent. Cette augmentation reflète une croissance de 6,8 % du portefeuille d'immeubles de bureau, de 6,0 % du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et de (0,6 %) du portefeuille d'immeubles commerciaux. L'augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est principalement attribuable à l'impact positif de la diminution des charges d'exploitation, à une augmentation de l'occupation physique pour tous les types d'immeubles et pour tous les marchés géographiques et à l'augmentation du loyer net moyen sur les renouvellements de baux des douze derniers mois.

**Taux d'occupation** : Au 31 mars 2020, le taux d'occupation physique de Cominar a été de 91,3 % comparativement à 91,7 % à la fin de l'exercice 2019 et 89,7 % au 31 mars 2019. Au 31 mars 2020, le taux d'occupation commis était de 94,7 %, comparativement à 95,1 % au 31 décembre 2019 et en augmentation de 90 points par rapport à 93,8 % au 31 mars 2019.

**Activité de location** : Le taux de rétention pour 2020 s'établissait à 41,9 %. Les loyers nets moyens sur 1,1 million de pieds carrés de baux renouvelés pour la période de 3 mois terminée le 31 mars 2020 ont augmenté de 17,4 % (19,1 % pour le portefeuille de bureaux, (0,3 %) pour le portefeuille commercial et 27,8 % pour le portefeuille industriel). Les nouveaux baux totalisent 1,2 millions de pieds carrés. Les nouveaux baux et les baux renouvelés pour 2020 représentaient 62,2 % des baux venant à échéance en 2020.

**Bilan** : Au 31 mars 2020, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 51,3 %, en baisse comparativement à 51,4 % à la fin de l'exercice 2019 et en baisse comparativement à 54,7 % au 31 mars 2019. La diminution du ratio d'un exercice à l'autre reflète la création de valeur dans les actifs de 270,0 millions et une réduction de 90,0 millions des passifs. Le ratio dette/BAIIA à la fin du premier trimestre de 2020 était stable à 10.6x par rapport au 31 décembre 2019 et au 31 mars 2019. Au 31 mars 2020, notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 2,3 \$ milliards et notre ratio d'actifs non grevés était de 1.91x, en hausse par rapport à 1.82x à la fin de l'exercice 2019 et en hausse par rapport à 1.53x au 31 mars 2019.

Nos liquidités disponibles de 523,6 millions de dollars se composaient de 400,0 millions de dollars disponibles aux termes de notre facilité de crédit non garantie et de 123,6 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie au 31 mars 2020.

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

## COVID-19 - Impacts, analyses et risques

À la mi-mars, le gouvernement du Québec a déclaré l'état d'urgence sanitaire et imposé la mise en œuvre de nombreuses mesures rigoureuses visant à protéger les Québécois et à ralentir la propagation de la maladie COVID-19, notamment la fermeture de tous les magasins et services non essentiels du 25 mars au 5 mai 2020. Ces mesures comprennent la fermeture des centres commerciaux et des entreprises non essentielles. Les magasins d'alimentation, les pharmacies et les succursales de la SAQ sont demeurés ouverts. Les activités commerciales de certaines entreprises ont pu se poursuivre grâce au télétravail et au commerce électronique. Les chantiers de construction résidentielle ont rouvert le 20 avril 2020 au Québec et une ouverture graduelle de certains commerces le 4 mai 2020. La durée et l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur le FPI sont inconnues à l'heure actuelle. Par conséquent, il n'est pas possible d'estimer de manière raisonnable l'étendue et la gravité des effets de la pandémie de COVID-19 sur les résultats financiers et sur les activités du FPI.

Cette situation est sans précédent, et Cominar prend toutes les mesures nécessaires pour veiller à préserver la santé de ses employés, soutenir ses locataires et gérer au mieux les défis à court terme que soulève cette situation pour ses activités. La direction a établi un plan de réponse à la COVID-19 et communique de façon régulière avec les locataires. Le FPI a reçu un grand nombre de demandes de report de loyer de la part de ses locataires, et certains locataires ont interrompu leur paiement de loyer. Les locataires qui ont demandé un report ont obtenu, au cas par cas, un report d'un mois pour le loyer d'avril. La planification d'urgence progresse sur les plans financier et opérationnel, et des mesures de contrôle des dépenses en capital et des charges d'exploitation sont mises en œuvre.

Le 16 mars 2020, le FPI a instauré des modalités de télétravail, augmenté les mesures sanitaires de sécurité et de santé dans ses immeubles, fermé les centres commerciaux et mis en œuvre des protocoles d'accès en dehors des heures dans ses immeubles de bureaux pour les locataires qui n'ont pas besoin d'accès aux heures normales de travail en raison de la nature «services essentiels» de leurs activités.

L'accès aux bâtiments industriels est resté sous le contrôle des locataires car l'accès est exclusif à chaque locataire. Nous avons cependant augmenté les patrouilles de sécurité de nos propriétés industrielles, car l'occupation a considérablement diminué suite aux directives du gouvernement limitant l'activité commerciale aux services essentiels.

Le FPI continue d'intervenir conformément aux directives fournies par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux pour contrôler la propagation de la COVID-19. Le FPI surveille étroitement les activités commerciales et pourrait si nécessaire prendre des mesures supplémentaires en réponse aux directives des autorités gouvernementales et des autorités de santé publique, dans l'intérêt supérieur de ses employés, de ses locataires, de ses fournisseurs ou d'autres parties prenantes.

Ces modifications et tout autre changement apporté aux activités en réponse à la COVID-19 pourraient avoir une incidence importante sur les résultats financiers du FPI, notamment la capacité des locataires à payer leurs loyers intégralement ou en partie, la demande des consommateurs pour les produits ou services des locataires, l'interruption temporaire ou prolongée des projets de développement, une pénurie de main-d'œuvre à court ou à long terme ou des perturbations à cet égard, des répercussions temporaires ou à long terme sur les chaînes d'approvisionnement au pays ou à l'étranger, des risques accrus sur les systèmes et réseaux informatiques et sur la capacité du FPI à avoir accès à du capital, le cas échéant, selon des modalités acceptables. Les conditions économiques incertaines découlant de la pandémie de COVID-19 pourraient à court ou à long terme nuire considérablement aux activités et à la performance financière du FPI.

La propagation de la COVID-19 a entraîné un ralentissement économique et une augmentation de la volatilité des marchés des capitaux, ce qui s'est répercuté défavorablement sur le cours des titres de capitaux propres du FPI. Les gouvernements et les banques centrales sont intervenus en adoptant des mesures monétaires et budgétaires visant à stabiliser la conjoncture. Toutefois, il est actuellement impossible de savoir si ces interventions auront une incidence sur les marchés des actions et des titres de créances ou sur l'économie d'une manière générale. Même si la durée de la COVID-19 et son incidence ultime sur l'économie mondiale demeurent incertaines, les perturbations qu'elle cause pourraient avoir un effet défavorable important sur la performance du FPI. Les conditions économiques incertaines découlant de la pandémie de COVID-19 pourraient avoir à court ou long terme une incidence défavorable sur les locataires du FPI ou sur les marchés des actions et des titres de créance, ce qui pourrait nuire considérablement aux activités et à la performance financière du FPI.

Bien qu'il soit impossible de prévoir l'incidence globale de la pandémie de COVID-19, nous nous attendons à ce que notre portefeuille diversifié et notre approche rigoureuse en matière de gestion financière nous permettront de résister à la tourmente. En tant que principal propriétaire bailleur au Québec, nous mettons activement en œuvre les mesures nécessaires pour aider nos locataires en ces temps difficiles et sans précédent. Ainsi, nous avons accordé aux locataires admissibles le report du loyer du mois d'avril 2020. Outre les demandes de report de loyer, nous avons reçu un grand nombre de demandes pour des incitatifs à la location, et de nombreux locataires ont indiqué qu'ils ne paieraient pas leur loyer pendant la pandémie. Le report du loyer des locataires admissibles doit être remboursés sur une période pouvant atteindre jusqu'à 12 mois, et le total de ces loyers bruts mensuels au 30 avril 2020 s'élève à environ 5,1 millions de dollars. Au 30 avril 2020, nous avons reçu 71 % des loyers contractuels d'avril, inclus un recouvrement de 92 % du loyer brut pour le Bureaux, un recouvrement de 40 % du loyer brut pour le Commerciaux et un recouvrement de 83 % du loyer brut Industriels .

Au cours des prochains mois, nous continuerons de chercher des solutions, au cas par cas, pour nos locataires soumis à une pression financière. La nature dynamique de la situation, qui évolue de jour en jour, fait en sorte qu'il est difficile de prévoir les répercussions financières à long terme sur le FPI.

## Gestion des dépenses en capital et des charges d'exploitation

Afin de s'assurer que le FPI réduit au minimum l'incidence sur les flux de trésorerie disponibles des pressions exercées sur les revenus pendant la pandémie, Cominar accorde la priorité à la réduction des charges d'exploitation et des dépenses en capital. Diverses mesures ont été mises en œuvre afin de réduire ou de reporter les charges d'exploitation et les investissements, y compris la mise en veilleuse le démarrage de nouveaux développements, la réduction des incitatifs à la location et des dépenses en capital, le report des taxes foncières et des paiements d'électricité, des mises à pied temporaires et la réduction des frais d'exploitation tels les coûts d'énergie et les coûts des services de nettoyage et d'entretien. Ensemble, ces mesures devraient permettre de réduire les charges d'exploitation prévues du FPI pour le deuxième trimestre de 2020 de 15 millions de dollars ou 28 % et les dépenses en capital dans les projets de développement de 75 millions de dollars ou 33 % par rapport au budget trimestriel initial.

### Situation de trésorerie améliorée

Au 31 mars 2020, Cominar dispose de solides liquidités de 523,6 millions de dollars, auxquelles s'ajoutera un placement de 150 millions de dollars de débentures non garantie de premier rang de série 12 portant intérêt à 5,95 % clôturé le 4 mai 2020 et une nouvelle ligne de crédit garantie de 120 millions de dollars que le FPI s'apprête à obtenir auprès d'un syndicat financier, et qui devrait être conclue d'ici le 31 mai 2020. Par conséquent, le total des liquidités pro forma de Cominar s'établit à environ 790 millions de dollars, ce qui lui fournit une marge de manœuvre financière largement suffisante pour faire face aux incertitudes opérationnelles et commerciales liées à la pandémie de COVID-19 pour l'exploitation.

Le FPI a des débentures non garanties de 400 millions de dollars venant à échéance en 2020 (300 millions de dollars en juillet 2020 et 100 millions de dollars en novembre) et un emprunt hypothécaire de 81 millions de dollars échéant en juillet 2020. Le 4 mai 2020, Cominar a annoncé son intention de rembourser l'intégralité du capital impayé de ses débentures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941% le 14 mai 2020. Cominar prévoit rembourser les 100.0 million de débentures de série 3 au moyen des liquidités disponibles. Le FPI envisage aussi la possibilité de reporter l'échéance de l'hypothèque de 240 millions de dollars liée à l'immeuble du CN afin de faciliter l'exécution d'une transaction résultant d'un examen stratégique de l'actif.

En plus de ses liquidités disponibles, le FPI dispose d'actifs dont la valeur calculée selon les IFRS s'élève à environ 6,6 milliards de dollars après la clôture au premier trimestre de 2020 des opérations de refinancement préalablement annoncées, et qui sont non grevés dans une proportion de 35 %. Les actifs non grevés du FPI, dont la valeur de comptable totale calculée selon les IFRS s'élève à 2,3 milliards de dollars, sont composés d'immeubles commerciaux à 33 %, d'immeubles de bureaux à 39 % et d'immeubles industriels à 28 %.

### Valeur des propriétés

Nous continuons également d'analyser l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur la valeur de nos immeubles. Il est impossible de prévoir quelles seront la durée et l'étendue complète des répercussions économiques de la COVID-19 sur les activités du FPI à court terme ou à long terme. Certains aspects des activités du FPI qui sont susceptibles d'être touchés comprennent les revenus de location, le taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande future pour la location de locaux et les loyers du marché, qui ensemble pourraient finir par avoir une incidence sur la valeur de notre portefeuille d'immeubles.

#### Transactions

Vu la propagation de la COVID-19, Cominar s'attend à une baisse des liquidités sur les marchés immobiliers et, par conséquent, le FPI ne prévoit aucune activité de cession d'ici la fin de l'exercice. Cominar continue de reconnaître la valeur de propriétés comme celle de la Gare Centrale du CN et, au fur et à mesure que la conjoncture et les conditions des marchés évolueront, nous examinerons les options permettant de maximiser la valeur de cette propriété irremplaçable et stratégique à Montréal.

Se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » pour une liste complète des divers risques liés à la pandémie de COVID-19 qui pourraient avoir un impact pour Cominar.

## 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.

	Au 31 mars 2020			Au 31 décembre 2019		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>1</sup>	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>1</sup>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Actifs</b>						
<b>Immeubles de placement</b>						
Immeubles productifs de revenu	6 432 200	172 173	6 604 373	6 412 739	171 573	6 584 312
Immeubles en développement	49 015	5 982	54 997	41 471	5 900	47 371
Terrains détenus pour développement futur	101 688	7 665	109 353	100 507	7 631	108 138
	<b>6 582 903</b>	<b>185 820</b>	<b>6 768 723</b>	<b>6 554 717</b>	<b>185 104</b>	<b>6 739 821</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	24 375	—	24 375	11 730	—	11 730
Participation dans les coentreprises	98 552	(98 552)	—	97 456	(97 456)	—
Goodwill	15 721	—	15 721	15 721	—	15 721
Débiteurs	48 178	846	49 024	37 930	431	38 361
Frais payés d'avance et autres actifs	37 612	418	38 030	22 232	94	22 326
Trésorerie et équivalents de trésorerie	123 635	251	123 886	152 634	639	153 273
<b>Total de l'actif</b>	<b>6 930 976</b>	<b>88 783</b>	<b>7 019 759</b>	<b>6 892 420</b>	<b>88 812</b>	<b>6 981 232</b>
<b>Passif</b>						
Emprunts hypothécaires	2 116 733	82 328	2 199 061	2 114 021	82 981	2 197 002
Débiteures	1 321 208	—	1 321 208	1 320 962	—	1 320 962
Emprunts bancaires	178 200	4 100	182 300	180 000	4 100	184 100
Créditeurs et charges à payer	136 427	2 355	138 782	126 543	1 731	128 274
Passif d'impôts différés	93	—	93	93	—	93
Distributions payables aux porteurs de parts	10 946	—	10 946	—	—	—
<b>Total du passif</b>	<b>3 763 607</b>	<b>88 783</b>	<b>3 852 390</b>	<b>3 741 619</b>	<b>88 812</b>	<b>3 830 431</b>
<b>Avoir des porteurs de parts</b>						
Avoir des porteurs de parts	3 167 369	—	3 167 369	3 150 801	—	3 150 801
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>6 930 976</b>	<b>88 783</b>	<b>7 019 759</b>	<b>6 892 420</b>	<b>88 812</b>	<b>6 981 232</b>

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

Trimestres  
terminés les 31 mars

2020

2019

	2020			2019		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>1</sup>	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>1</sup>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>172 109</b>	<b>4 402</b>	<b>176 511</b>	181 944	4 300	186 244
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(86 384)</b>	<b>(1 846)</b>	<b>(88 230)</b>	(95 259)	(1 907)	(97 166)
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>85 725</b>	<b>2 556</b>	<b>88 281</b>	86 685	2 393	89 078
Charge financière	(39 252)	(969)	(40 221)	(36 751)	(992)	(37 743)
Frais d'administration du Fonds	(4 144)	(4)	(4 148)	(5 453)	(13)	(5 466)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	1 208	—	1 208	(221)	—	(221)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 583	(1 583)	—	1 388	(1 388)	—
Frais de transactions	(146)	—	(146)	(1 339)	—	(1 339)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>44 974</b>	<b>—</b>	<b>44 974</b>	44 309	—	44 309

<sup>1</sup> 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 31 mars 2020, et au 31 décembre 2019, telles que présentées dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

	31 mars 2020	31 décembre 2019	Δ \$	Δ %
	\$	\$		
<b>Actif</b>				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	6 432 200	6 412 739	19 461	0,3
Immeubles en développement	49 015	41 471	7 544	18,2
Terrains détenus pour le développement futur	101 688	100 507	1 181	1,2
	<b>6 582 903</b>	6 554 717	28 186	0,4
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	24 375	11 730	12 645	107,8
Participation dans des coentreprises	98 552	97 456	1 096	1,1
Goodwill	15 721	15 721	—	—
Débiteurs	48 178	37 930	10 248	27,0
Frais payés d'avance et autres actifs	37 612	22 232	15 380	69,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	123 635	152 634	(28 999)	(19,0)
<b>Actif total</b>	<b>6 930 976</b>	6 892 420	38 556	0,6
<b>Passif</b>				
Emprunts hypothécaires	2 116 733	2 114 021	2 712	0,1
Débtentures	1 321 208	1 320 962	246	—
Emprunts bancaires	178 200	180 000	(1 800)	(1,0)
Créditeurs et charges à payer	136 427	126 543	9 884	7,8
Passif d'impôts différés	93	93	—	—
Distributions payables aux porteurs de parts	10 946	—	10 946	100,0
<b>Total du passif</b>	<b>3 763 607</b>	3 741 619	21 988	0,6
<b>Avoir des porteurs de part</b>				
Avoir des porteurs de parts	3 167 369	3 150 801	16 568	0,5
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>6 930 976</b>	6 892 420	38 556	0,6

## Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 31 mars 2020 et 2019, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation	172 109	181 944	(5,4)
Charges d'exploitation	(86 384)	(95 259)	(9,3)
Bénéfice d'exploitation net	85 725	86 685	(1,1)
Charges financières	(39 252)	(36 751)	6,8
Frais d'administration du Fonds	(4 144)	(5 453)	(24,0)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	1 208	(221)	(646,6)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 583	1 388	14,0
Frais de transactions	(146)	(1 339)	(89,1)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>44 974</b>	<b>44 309</b>	<b>1,5</b>

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.

## Produits d'exploitation

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	172 109	181 944	(5,4)
Produits d'exploitations – Coentreprises	4 402	4 300	2,4
<b>Produits d'exploitation – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>176 511</b>	<b>186 244</b>	<b>(5,2)</b>

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

La diminution des produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon une base proportionnelle du premier trimestre de 2020 comparativement à la période correspondante de 2019 résulte principalement d'une baisse de 7,3 millions de dollars attribuable aux immeubles vendus en 2019 ainsi que d'une diminution des produits d'exploitation du portefeuille comparable de 1,3 million de dollars.

## Produits d'exploitation par type d'immeuble

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Type d'immeuble</b>			
Bureau	71 660	76 215	(6,0)
Commercial	63 768	67 937	(6,1)
Industriel et polyvalent	41 083	42 092	(2,4)
<b>Produits d'exploitation – Quote-part de Cominar<sup>1</sup></b>	<b>176 511</b>	<b>186 244</b>	<b>(5,2)</b>

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

## Charges d'exploitation

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Charges d'exploitation – États financiers	<b>86 384</b>	95 259	(9,3)
Charges d'exploitations – Coentreprises	<b>1 846</b>	1 907	(3,2)
<b>Charges d'exploitation – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>88 230</b>	97 166	(9,2)

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

La diminution des charges d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon une base proportionnelle du premier trimestre de 2020 comparativement à la période correspondante de 2019 résulte principalement d'une baisse de 3,7 millions de dollars attribuable aux immeubles vendus en 2019 et d'une baisse de 4,7 millions de dollars des charges d'exploitation du portefeuille comparable.

## Charges d'exploitation par type d'immeuble

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Type d'immeuble</b>			
Bureau	<b>37 141</b>	41 675	(10,9)
Commercial	<b>33 704</b>	36 011	(6,4)
Industriel et polyvalent	<b>17 385</b>	19 480	(10,8)
<b>Charges d'exploitation – Quote-part de Cominar<sup>1</sup></b>	<b>88 230</b>	97 166	(9,2)

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

## Bénéfice d'exploitation net

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	<b>85 725</b>	86 685	(1,1)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	<b>2 556</b>	2 393	6,8
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part de Cominar<sup>1</sup></b>	<b>88 281</b>	89 078	(0,9)

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

La diminution du bénéfice d'exploitation net selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon une base proportionnelle du premier trimestre de 2020 comparativement à la période correspondante de 2019 découle essentiellement d'une diminution de 3,6 millions de dollars attribuable aux immeubles vendus en 2019 partiellement compensée par une augmentation de 3,3 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable.

## Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Type d'immeuble</b>			
Bureau	34 519	34 540	(0,1)
Commercial	30 064	31 926	(5,8)
Industriel et polyvalent	23 698	22 612	4,8
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>88 281</b>	<b>89 078</b>	<b>(0,9)</b>

<sup>1</sup> 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 2018, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2019 et en 2020, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar <sup>1</sup>	175 218	176 563	(0,8)
Charges d'exploitations du portefeuille comparable - Quote-part Cominar <sup>1</sup>	(87 754)	(92 431)	(5,1)
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>87 464</b>	<b>84 132</b>	<b>4,0</b>

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

## Produits d'exploitation – Portefeuille comparable

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	172 109	181 944	(5,4)
Produits d'exploitations – Coentreprises	4 402	4 300	2,4
<b>Produits d'exploitation – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>176 511</b>	<b>186 244</b>	<b>(5,2)</b>
Acquisitions, développements et dispositions – Quote-part Cominar <sup>1</sup>	(1 293)	(9 681)	(86,6)
<b>Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>175 218</b>	<b>176 563</b>	<b>(0,8)</b>

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	170 902	172 331	(0,8)
Portefeuille comparable – Coentreprise	4 316	4 232	2,0
<b>Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>175 218</b>	<b>176 563</b>	<b>(0,8)</b>

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

La diminution des produits d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers consolidés intermédiaires résumés et sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2020 par rapport au trimestre correspondant de 2019 est principalement attribuable à a) augmentation de 2,3 millions de dollars en raison de l'augmentation de l'occupation physique moyen pour tous les types d'immeubles et pour tous les marchés géographiques, b) augmentation de 0,7 million de dollars en raison de l'augmentation

du loyer net moyen sur les renouvellements de baux par rapport aux douze derniers mois et c) une diminution de 3,3 millions de dollars des produits d'exploitation recouvrables attribuable à la baisse de 4,7 millions de dollars pour les charges d'exploitation du portefeuille comparable.

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Type d'immeuble</b>			
Bureau	71 162	70 484	1,0
Commercial	63 118	64 986	(2,9)
Industriel et polyvalent	40 938	41 093	(0,4)
<b>Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>175 218</b>	<b>176 563</b>	<b>(0,8)</b>

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

### Produits d'exploitation du portefeuille comparable par marché géographique

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Marché géographique</b>			
Montréal	109 402	112 413	(2,7)
Québec	52 652	52 045	1,2
Ottawa <sup>1</sup>	13 164	12 105	8,7
<b>Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>2</sup></b>	<b>175 218</b>	<b>176 563</b>	<b>(0,8)</b>

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

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

## Charges d'exploitation - Portefeuille comparable

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Charges d'exploitation – États financiers	82 715	84 945	(2,6)
Charges d'exploitations – Coentreprises	1 759	1 645	6,9
<b>Charges d'exploitation – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>84 474</b>	<b>86 590</b>	<b>(2,4)</b>
Acquisitions, développements et dispositions – Quote-part Cominar	3 280	5 841	(43,8)
<b>Charges d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>87 754</b>	<b>92 431</b>	<b>(5,1)</b>

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	85 937	90 557	(5,1)
Portefeuille comparable – Coentreprise	1 817	1 874	(3,0)
<b>Charges d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>87 754</b>	<b>92 431</b>	<b>(5,1)</b>

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

La diminution des charges d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers consolidés intermédiaires résumés et sur une base proportionnelle au premier trimestre de 2020 par rapport au trimestre correspondant de 2019 est principalement attribuable à une diminution de 3,1 millions de dollars des dépenses énergétiques liées à un hiver moins froid et à l'adoption du projet de loi 34 sur les tarifs d'électricité et d'une baisse de 2,0 millions de dollars des dépenses de taxes municipales suite au transfert de la gestion des comptes aux locataires unique.

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Type d'immeuble</b>			
Bureau	36 957	38 466	(3,9)
Commercial	33 418	35 102	(4,8)
Industriel et polyvalent	17 379	18 863	(7,9)
<b>Charges d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>87 754</b>	<b>92 431</b>	<b>(5,1)</b>

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

### Charges d'exploitation du portefeuille comparable par marché géographique

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Marché géographique</b>			
Montréal	54 171	58 418	(7,3)
Québec	26 215	26 627	(1,5)
Ottawa <sup>1</sup>	7 368	7 386	(0,2)
<b>Charges d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>2</sup></b>	<b>87 754</b>	<b>92 431</b>	<b>(5,1)</b>

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

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

## Bénéfice d'exploitation net - Portefeuille comparable

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	85 725	86 685	(1,1)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	2 556	2 393	6,8
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part de Cominar<sup>1</sup></b>	<b>88 281</b>	<b>89 078</b>	<b>(0,9)</b>
Acquisitions, développements et dispositions – Quote-part de Cominar	(817)	(4 946)	(83,5)
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>87 464</b>	<b>84 132</b>	<b>4,0</b>

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	84 965	81 774	3,9
Portefeuille comparable – Coentreprises	2 499	2 358	6,0
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>87 464</b>	<b>84 132</b>	<b>4,0</b>

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

Pour le premier trimestre, la hausse de 4,0 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés et selon une base proportionnelle, par rapport au trimestre correspondant de 2019 est partiellement attribuable à l'impact positif de la baisse des charges d'exploitation, à l'augmentation, pour tous les types d'immeubles et tous les marchés géographiques du taux d'occupation physique moyen et à l'augmentation du loyer net moyen sur les renouvellements de baux des douze derniers mois.

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Type d'immeuble</b>			
Bureau	34 205	32 018	6,8
Commercial	29 700	29 884	(0,6)
Industriel et polyvalent	23 559	22 230	6,0
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>87 464</b>	<b>84 132</b>	<b>4,0</b>

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019
<b>Type d'immeuble</b>		
Bureau	39,1 %	38,1 %
Commercial	34,0 %	35,5 %
Industriel et polyvalent	26,9 %	26,4 %
<b>Bénéfice net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

D'un exercice à l'autre, la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur commercial a diminué de 150 points de base, pour s'établir à 34,0 % alors que la portion attribuable au secteur industriel a augmenté de 50 points de base, pour s'établir à 26,9 %, et celle du secteur bureau a augmenté de 100 points de base, pour s'établir à 39,1 %.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Marché géographique</b>			
Montréal	55 231	53 995	2,3
Québec	26 437	25 418	4,0
Ottawa <sup>1</sup>	5 796	4 719	22,8
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>2</sup></b>	<b>87 464</b>	<b>84 132</b>	<b>4,0</b>

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

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019
<b>Marché géographique</b>		
Montréal	63,2 %	64,2 %
Québec	30,2 %	30,2 %
Ottawa <sup>1</sup>	6,6 %	5,6 %
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	Δ
<b>Type d'immeuble</b>			
Bureau	89,2 %	87,9 %	1,3
Commercial	87,0 %	85,7 %	1,3
Industriel et polyvalent	95,7 %	93,8 %	1,9
<b>Total</b>	<b>91,4 %</b>	<b>89,8 %</b>	<b>1,6</b>

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	Δ
<b>Marché géographique</b>			
Montréal	91,1 %	90,2 %	0,9
Québec	93,3 %	91,8 %	1,5
Ottawa <sup>1</sup>	87,3 %	77,3 %	10,0
<b>Total</b>	<b>91,4 %</b>	<b>89,8 %</b>	<b>1,6</b>

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

**Charge financière**

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	Δ %
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	24 027	17 377	38,3
Intérêts sur débetures	14 630	18 268	(19,9)
Intérêts sur emprunts bancaires	1 540	2 186	(29,6)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 088	757	43,7
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(63)	(66)	(4,5)
Moins: intérêts capitalisés <sup>1</sup>	(1 970)	(1 771)	11,2
<b>Total de la charge financière – États financiers</b>	<b>39 252</b>	<b>36 751</b>	<b>6,8</b>
Charge financière ajustée <sup>2</sup>	34 629	36 751	(5,8)
Taux d'intérêt moyen de la dette totale	3,93 %	4,13 %	

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

<sup>2</sup> Exclut les pénalités relatives aux remboursements d'hypothèques avant échéance.

L'augmentation de la charge financière du premier trimestre de 2020, comparativement à la période correspondante de 2019, est essentiellement attribuable à un montant de 4,6 millions de dollars au titre de pénalités payées sur remboursement anticipé d'emprunts hypothécaires.

## Frais d'administration du Fonds

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Salaires et autres avantages	<b>2 748</b>	3 924	(30,0)
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	<b>817</b>	770	6,1
Honoraires professionnels	<b>169</b>	236	(28,4)
Frais liés aux sociétés ouvertes	<b>224</b>	185	21,1
Autres frais	<b>186</b>	338	(45,0)
<b>Total des frais d'administrations du fonds – États financiers</b>	<b>4 144</b>	5 453	(24,0)
Frais d'administration du fonds ajustés <sup>1</sup>	<b>4 144</b>	4 410	(6,0)

<sup>1</sup> Exclut les allocations de départ

Au cours du premier trimestre terminé le 31 mars 2020, les frais d'administration du Fonds ont diminué comparativement à la période comparable de l'exercice précédent principalement en raison d'une allocation de départ de 1,0 million de dollar versée à la suite du départ d'un haut dirigeant au cours du trimestre terminé le 31 mars 2019.

## Frais de transaction

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Honoraires de courtage	<b>48</b>	511	(90,6)
Honoraires professionnels	<b>33</b>	242	(86,4)
Ajustements de clôture	<b>65</b>	586	(88,9)
<b>Total</b>	<b>146</b>	1 339	(89,1)

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

## Frais de restructuration

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Cominar a annoncé une restructuration organisationnelle pour rationaliser et améliorer l'efficacité des activités, laquelle aura pour effet, entre autres, la réduction de ses effectifs. Cominar a comptabilisé une provision de 4,8 millions de dollars liée à cette restructuration et essentiellement au titre des indemnités de cessation d'emploi. Jusqu'au 31 mars 2020, 4,4 millions de dollars ont été versés depuis le début de la restructuration.

## Bénéfice net

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Bénéfice net	<b>44 974</b>	44 309	1,5
Bénéfice net de base et dilué par part	<b>0,25</b>	0,24	4,2
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	<b>182 496 260</b>	182 102 616	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	<b>182 965 063</b>	182 226 223	

Globalement, le bénéfice net au cours du premier trimestre de 2020, en comparaison à la période correspondante de 2019 est sensiblement au même niveau.

## Bénéfice net ajusté

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Bénéfice net	<b>44 974</b>	44 309	1,5
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	<b>(1 208)</b>	221	(646,6)
Frais de transactions	<b>146</b>	1 339	(89,1)
Allocation de départ	—	1 043	(100,0)
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	<b>4 623</b>	—	100,0
Bénéfice net ajusté <sup>1</sup>	<b>48 535</b>	46 912	3,5
Bénéfice net ajusté par part (dilué) <sup>1</sup>	<b>0,27</b>	0,25	8,0
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	<b>182 965 063</b>	182 226 223	

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

L'augmentation du bénéfice net ajusté 1,6 million de dollars du premier trimestre de 2020, comparativement à la période correspondante de 2019, est essentiellement attribuable à la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 3,3 millions de dollars et par une diminution de 2,5 millions de la charge financière, partiellement compensé par une réduction du bénéfice d'exploitation net de 3,6 millions de dollars liée aux propriétés vendues en 2019 et 2020.

## 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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Bénéfice net</b>	<b>44 974</b>	44 309	1,5
Salaires de location – mise en place et renouvellement des baux	992	844	17,5
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(1 208)	221	(646,6)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	137	174	(21,3)
Frais de transactions	146	1 339	(89,1)
<b>Fonds provenant de l'exploitation</b> <sup>1,2</sup>	<b>45 041</b>	46 887	(3,9)
Provision pour frais relatifs à la location	(6 929)	(8 429)	(17,8)
Comptabilisation linéaire des baux <sup>1</sup>	(471)	(163)	189,0
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(4 860)	(4 768)	1,9
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés</b> <sup>1,2</sup>	<b>32 781</b>	33 527	(2,2)
<b>Information par part:</b>			
Fonds provenant de l'exploitation (pd) <sup>2,3</sup>	0,25	0,26	(3,8)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) <sup>2,3</sup>	0,18	0,18	–
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) <sup>3</sup>	182 965 063	182 226 223	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>2,3</sup>	100,0 %	100,0 %	

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 et fonds provenant de l'exploitation ajustés de trimestre terminé le 31 mars 2020 incluent, entre autres, des pénalités sur remboursement avant échéance d'emprunts hypothécaires. Excluant cet ajustement, les fonds provenant de l'exploitation ajustés et les fonds provenant de l'exploitation auraient été les suivants :

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Fonds provenant de l'exploitation</b> <sup>1,2</sup>	<b>45 041</b>	46 887	(3,9)
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	4 623	–	100,0
Allocations de départ	–	1 043	(100,0)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés</b> <sup>1,2</sup>	<b>49 664</b>	47 930	3,6
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés</b> <sup>1,2</sup>	<b>32 781</b>	33 527	(2,2)
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	4 623	–	100,0
Allocation de départ	–	1 043	(100,0)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés</b> <sup>1,2</sup>	<b>37 404</b>	34 570	8,2

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

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

Les fonds provenant de l'exploitation du premier trimestre de 2020 ont diminué comparativement à la période correspondante de 2019 en raison principalement des dispositions d'immeubles de placement de 188,9 millions de dollars en 2019 et 2020 et de frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance, partiellement compensé par la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. Excluant les frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance en 2020 et l'allocation de départ en 2019, les fonds provenant de l'exploitation auraient été de 49,7 millions de dollars ou 0,27 \$ par part en 2020 comparativement à 47,9 millions de dollars ou 0,26 \$ par part en 2019.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du premier trimestre de 2020 ont diminué comparativement à la période correspondante de 2019 en raison de la diminution des fonds provenant de l'exploitation, partiellement compensée par une baisse de 1,5 million de dollars de la provision pour frais de location. Excluant les frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance en 2020 et l'allocation de départ en 2019, les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 37,4 millions de dollars ou 0,20 \$ par part, comparativement de 34,6 millions de dollars ou de 0,19 \$ par part pour la période correspondante de 2019. Conséquemment, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés aurait été de 90,0 %.

## 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 premier trimestre de 2020, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 5,5 millions de dollars en améliorations locatives et 2,2 millions de dollars en coûts directs initiaux, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevée à 6,9 millions de dollars. La diminution de la provision par rapport la période correspondante de 2019 est due à l'impact estimé de la pandémie COVID-19 sur les améliorations locatives, que nous prévoyons diminuer au cours des prochains trimestres.

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019
	\$	\$
Améliorations locatives	<b>5 530</b>	7 193
Coûts directs initiaux	<b>2 206</b>	2 133
Coûts réels des frais relatifs à la location – Quote-part Cominar <sup>1,2</sup>	<b>7 736</b>	9 326
Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>3</sup>	<b>6 929</b>	8 429

<sup>1</sup> Voir le rapprochement des dépenses en capital avec les états financiers à la section « Acquisitions, investissements et dispositions ».

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

<sup>3</sup> 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 2020 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 inclus dans la détermination du bénéfice d'exploitation net.

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

Au cours du premier trimestre de 2020, les coûts réels engagés par Cominar se sont établis à 2,3 millions de dollars, tandis que le montant déduit des fonds provenant de l'exploitation ajustés se sont établis à 4,9 millions de dollars.

## Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés

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

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019
	\$	\$
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon le financiers consolidés</b>	<b>16 443</b>	23 451
Ajustements – participations dans des coentreprises	1 096	359
Provisions pour frais relatifs à la location	(6 929)	(8 429)
Salaires de location – mise en place et renouvellement des baux	992	844
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement ajustés <sup>1</sup>	23 137	25 527
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(4 860)	(4 768)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	(1 088)	(757)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	63	66
Frais de transaction	146	1 339
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	137	174
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté par part <sup>2,3</sup></b>	<b>29 137</b>	37 806
<b>Information par part</b>		
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajusté (pd) <sup>3,4</sup>	0,16	0,21
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) <sup>4</sup>	182 965 063	182 226 223
Ratio de distribution <sup>3,4</sup>	112,5 %	85,7 %

<sup>1</sup> Inclut les variations du fonds de roulement qui, du point de vue de la direction et en fonction du livre blanc de février 2017 de REALpac, ne sont pas représentatives des flux de trésorerie durables disponibles aux fins de distribution. Cela comprend, sans s'y limiter, les variations du fonds de roulement relatives aux taxes foncières et assurances payées d'avance, les intérêts à payer, les taxes de vente et autres impôts indirects payables aux et à recevoir des gouvernements concernés, les impôts sur le revenu et les frais de transaction à payer relativement aux acquisitions et dispositions d'immeubles de placement.

<sup>2</sup> Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

<sup>3</sup> Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

<sup>4</sup> Pleinement dilué.

## Distributions

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

### Distributions aux porteurs de parts

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
Distributions aux porteurs de parts	32 827	32 758	0,2
Distributions par parts	0,18	0,18	

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

	2020	2019	2018
	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net</b>	<b>44 974</b>	44 309	29 977
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation - États financiers</b>	<b>16 443</b>	23 451	19 335
Distributions aux porteurs de parts	<b>32 827</b>	32 758	45 483
Déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	<b>(16 384)</b>	(9 307)	(26 148)

Pour le trimestre clos le 31 mars 2020, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation affichaient un manque de 16,4 millions de dollars déficit sur les distributions aux porteurs de parts, en raison surtout de la nature saisonnière de certaines dépenses, comme les impôts fonciers. Ce déficit de flux de trésorerie généré par les activités opérationnelles par rapport aux distributions a été financé par la trésorerie et les équivalents de trésorerie disponibles. Cominar prévoit que ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour l'exercice 2020 seront supérieurs aux distributions aux porteurs de parts.

## Liquidités et sources de financement

Au cours du premier trimestre de 2020, Cominar a généré 16,4 millions de dollars de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (états financiers). Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions et le remboursement des débentures et d'emprunts hypothécaires à l'échéance, en utilisant les fonds générés par ses activités d'exploitation, la vente d'actifs, le produit de nouveaux emprunts hypothécaires, l'émission de débenture, la trésorerie et équivalents de trésorerie de 123,6 millions de dollars et les sommes disponibles sur la facilité de crédit non garantie qui s'élevaient à 400,0 millions de dollars au 31 mars 2020.

### Gestion de la dette

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

Au 31 mars 2020, Cominar avait un niveau d'endettement de 51,3 % (54,3 % au 31 mars 2019) constitué d'emprunts hypothécaires, de débentures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 58,5 % du total de la dette, les débentures non garanties de premier rang représentaient environ 36,5 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 4,9 %. Au 31 mars 2020, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 3,93 % (4,13 % au 31 mars 2019) et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 4,1 ans.

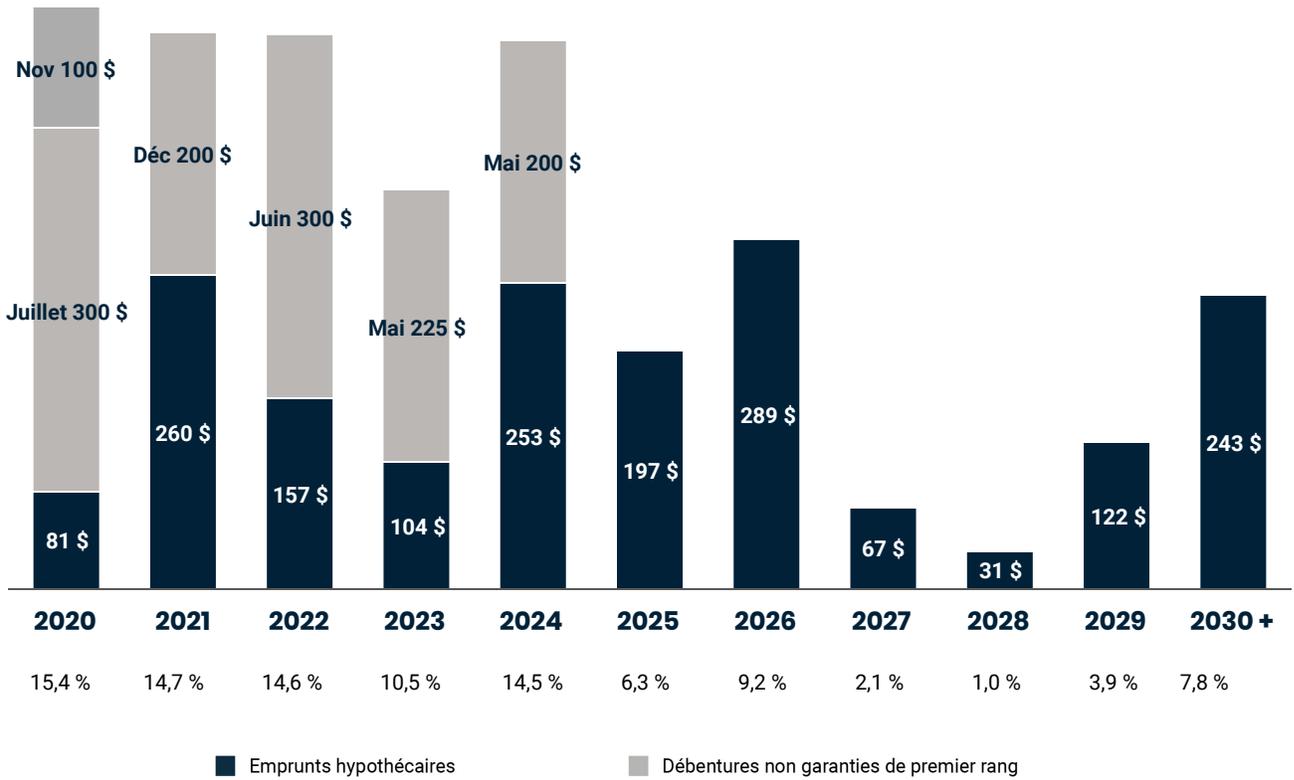
Au 31 mars 2020, 93,8 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 6,2 % étaient à taux variable.

### Sommaires des dettes

	Au 31 mars 2020			Au 31 décembre 2019		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	2 116 733	3,72 %	5,4 ans	2 114 021	3,84 %	4,8 ans
Débentures	1 321 208	4,41 %	2,1 ans	1 320 962	4,41 %	2,3 ans
Emprunts bancaires garantis	178 200	2,94 %	3,5 ans	180 000	4,05 %	3,8 ans
Emprunts bancaires non garantis	—	3,34 %	1,4 ans	—	4,05 %	1,6 ans
Total de la dette	3 616 141	3,93 %	4,1 ans	3 614 983	4,06 %	3,7 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(123 635)	1,70 %		(152 634)	2,20 %	
Solde net de la dette	3 492 506			3 462 349		

## Échéance de la dette à long terme

Au 31 mars 2020  
[en million de dollars]



## Emprunts hypothécaires

Au 31 mars 2020, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2 116,7 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 2,7 millions de dollars par rapport à 2 114,0 millions de dollars au 31 décembre 2019. Cette hausse s'explique par de nouveaux emprunts hypothécaires contractés de 103,4 millions de dollars, à un taux contractuel moyen pondéré de 2,83 %, compensés par des remboursements de solde de 86,2 millions de dollars, à un taux contractuel moyen pondéré de 5,26 %, et par des remboursements de capital mensuels totalisant 12,2 millions de dollars. Au 31 mars 2020, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,72 %, une diminution de 12 points de base par rapport à 3,84 % au 31 décembre 2019. Au 31 mars 2020, le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,90 %, diminution de 5 points de base par rapport au 31 décembre 2019.

### Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$	Taux contractuel moyen pondéré
2020 (Période du 1er avril au 31 décembre)	37 962	80 974	<b>118 936</b>	4,34 %
2021	44 243	259 587	<b>303 830</b>	3,91 %
2022	46 724	157 026	<b>203 750</b>	3,02 %
2023	45 117	104 292	<b>149 409</b>	4,17 %
2024	43 901	252 602	<b>296 503</b>	3,91 %
2025	34 524	196 898	<b>231 422</b>	3,26 %
2026	22 154	288 527	<b>310 681</b>	3,52 %
2027	17 507	66 696	<b>84 203</b>	3,58 %
2028	14 523	30 836	<b>45 360</b>	4,48 %
2029	11 952	122 034	<b>133 986</b>	3,56 %
2030 et suivants	5 587	243 060	<b>248 647</b>	4,00 %
<b>Total</b>	<b>324 195</b>	<b>1 802 532</b>	<b>2 126 727</b>	<b>3,72 %</b>

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires de Cominar sont échelonnées sur un certain nombre d'années pour réduire les risques liés au renouvellement. Au 31 mars 2020, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts était de 5,4 ans.

## Débetures non garanties de premier rang

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 mars 2020 \$
Série 3	Mai 2013	4,00 %	4,24 %	2 mai et 2 novembre	Novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 <sup>1</sup>	4,94 %	4,81 %	27 juillet et 27 janvier	Juillet 2020	300 000
Série 8	Décembre 2014	4,25 %	4,34 %	8 juin et 8 décembre	Décembre 2021	200 000
Série 9	Juin 2015	4,16 %	4,25 %	1 juin et 1 décembre	Juin 2022	300 000
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	23 mai et 23 novembre	Mai 2023	225 000
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	15 mai et 15 novembre	Mai 2024	200 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		<b>4,41 %</b>	<b>4,49 %</b>			
<b>Total</b>						<b>1 325 000</b>

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

Au 31 mars 2020, le terme résiduel moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était de 2,1 ans.

## Emprunts bancaires

Au 31 mars 2020, Cominar disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie pour un montant maximum de 400,0 millions de dollars venant à échéance en juillet 2021. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2020. Au 31 mars 2020, la facilité de crédit était inutilisée et les liquidités disponibles représentaient 400,0 millions de dollars.

Au 31 mars 2020, 178,2 millions de dollars étaient utilisés sur la facilité de crédit garantie. Elle vient à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1 800 \$. Au 31 mars 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placements ayant une valeur de 299,8 millions de dollars.

## Ratio d'endettement

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

	Au 31 mars 2020	Au 31 décembre 2019
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(123 635)	(152 634)
Emprunts hypothécaires	2 116 733	2 114 021
Débetures	1 321 208	1 320 962
Emprunts bancaires	178 200	180 000
Total de la dette nette	3 492 506	3 462 349
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	6 807 341	6 739 786
<b>Ratio d'endettement</b> <sup>1,2</sup>	<b>51,3 %</b>	<b>51,4 %</b>

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

<sup>2</sup> 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.

	Au 31 mars 2020	Au 31 décembre 2019
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	2 116 733	2 114 021
Débetures	1 321 208	1 320 962
Emprunts bancaires	178 200	180 000
Total de la dette	3 616 141	3 614 983
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	357 362	358 322
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) <sup>1</sup>	(15 945)	(16 211)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	(573)	(288)
BAIIA (12 derniers mois) <sup>2</sup>	340 844	341 823
<b>Ratio dette/BAIIA</b> <sup>2</sup>	<b>10,6x</b>	<b>10,6x</b>

<sup>1</sup> Exclut, en 2019, l'allocation de départ versée à un haut dirigeant.

<sup>2</sup> 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.

	Au 31 mars 2020	Au 31 décembre 2019
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	<b>357 362</b>	358 322
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) <sup>1</sup>	<b>(15 945)</b>	(16 211)
	<b>341 417</b>	342 111
Charge financière ajustés (12 derniers mois) <sup>2</sup>	<b>142 598</b>	144 720
<b>Ratio de couverture des intérêts</b> <sup>3</sup>	<b>2,39 : 1</b>	2,36 : 1

<sup>1</sup> Exclut, en 2019, l'allocation de départ versée à un haut dirigeant.

<sup>2</sup> Exclut la charge financière liée aux remboursements d'emprunts hypothécaires avant l'échéance et aux frais de maintien de rendement et des frais liés au rachat des débetures non garanties de premier rang de série 2.

<sup>3</sup> Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

## Actifs non grevés et dette non garantie

	Au 31 mars 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés <sup>1</sup>	<b>159</b>	<b>2 284 361</b>	140	2 125 836
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie <sup>2,3</sup>		<b>1,91 : 1</b>		1,82 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale <sup>3,4</sup>		<b>36,5 %</b>		36,5 %

<sup>1</sup> Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

<sup>2</sup> Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie

<sup>3</sup> Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

<sup>4</sup> Dette non garantie divisée par la dette totale.

Au 31 mars 2020, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie se situait à 1,91 : 1, bien au-delà des ratios de 1,30 : 1 et 1,40 : 1 contenus respectivement dans la clause restrictive sur les débetures en circulation et la ligne de crédit non garantie.

## Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

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

## Portefeuille immobilier

	Au 31 mars 2020	Au 31 décembre 2019	
	\$	\$	Δ %
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar <sup>1</sup>	<b>6 604 373</b>	6 584 312	0,3
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar	<b>164 350</b>	155 509	5,7
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	<b>24 375</b>	11 730	107,8
Nombre d'immeubles productifs de revenu <sup>2</sup>	<b>315</b>	317	
Superficie locative (pi) <sup>2</sup>	<b>35 887 000</b>	35 895 000	

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

<sup>2</sup> Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

## Sommaire par type d'immeuble

	Au 31 mars 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>
Bureaux	80	11 056 000	80	11 056 000
Commercial	44	9 480 000	46	9 488 000
Industriel et polyvalent	191	15 351 000	191	15 351 000
<b>Total</b>	<b>315</b>	<b>35 887 000</b>	<b>317</b>	<b>35 895 000</b>

## Sommaire par marché géographique

	Au 31 mars 2020		Au 31 décembre 2019	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>
Montréal	196	23 682 000	198	23 690 000
Québec	100	9 763 000	100	9 763 000
Ontario - Ottawa <sup>1</sup>	19	2 442 000	19	2 442 000
<b>Total</b>	<b>315</b>	<b>35 887 000</b>	<b>317</b>	<b>35 895 000</b>

<sup>1</sup> 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 de du premier trimestre de 2020, Cominar a engagé des dépenses en capital de 23,8 millions de dollars [18,0 millions de dollars au cours de la période correspondante de 2019] plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 15,1 millions de dollars en revitalisations et redéveloppements, de 8,6 millions de dollars en travaux structurels. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 2,3 millions de dollars [4,8 millions de dollars au cours de la période correspondante de 2019] pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Ces dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts d'entretien et de réparation courants car ceux-ci sont déjà déduits du bénéfice d'exploitation net.

Enfin, Cominar a investi dans des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location et d'occupation, ainsi que d'autres frais relatifs à la location, principalement, les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre, car il dépend de la reconduction des baux et de la signature de nouveaux baux. Le niveau d'investissement dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles agrandis, modernisés ou acquis, ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement transférés. À cet égard, au cours de du premier trimestre de 2020, Cominar a investi 5,5 millions de dollars en améliorations locatives et 2,2 millions de dollars en frais relatifs à la location [7,1 millions de dollars en améliorations locatives au cours de la période correspondante de 2019].

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

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019	
	\$	\$	Δ %
<b>Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs</b>			
Revitalisation et redéveloppement	15 122	6 202	143,8
Agrandissement des propriétés	–	333	(100,0)
Travaux structurels d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc.	8 622	11 262	(23,4)
Rénovation de façades	17	188	(91,0)
<b>Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs</b>	<b>2 250</b>	<b>4 768</b>	<b>(52,8)</b>
<b>Total des dépenses en capital<sup>1</sup></b>	<b>26 011</b>	<b>22 753</b>	<b>14,3</b>
Améliorations locatives	5 530	7 102	(22,1)
Frais relatifs à la location	2 206	2 133	3,4
<b>Total – États financiers<sup>1</sup></b>	<b>33 747</b>	<b>31 988</b>	<b>5,5</b>
Coûts en capital – Propriétés en développement – États financiers	7 127	1 323	438,7
<b>Total des dépenses en capital</b>	<b>40 874</b>	<b>33 311</b>	<b>22,7</b>

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

## Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2020, Cominar a transféré 2 immeubles productifs de revenu d'une valeur de 15,4 millions de dollars aux immeubles de placement détenus en vue de la vente et a vendu 2 immeubles de placement détenus en vue de la vente et 1 terrain pour un prix total de 2,7 millions de dollars.

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020			Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019	
	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Immeubles de placement</b>					
Solde au début de la période	–	11 730	–	11 730	188 727
Transferts des immeubles productifs de revenus	14 250	1 100	–	15 350	75 934
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	–	–	–	–	1 855
Coûts capitalisés <sup>1</sup>	–	78	–	78	4 074
Ajustement de la juste valeur	–	(78)	–	(78)	(804)
Dispositions	–	(2 705)	–	(2 705)	(258 056)
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>14 250</b>	<b>10 125</b>	<b>–</b>	<b>24 375</b>	<b>11 730</b>

## Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente pour le trimestre terminé le 31 mars 2020

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie pi <sup>2</sup>	Date de transaction	Prix de vente \$
670, rue Principale, Sainte-Agathe-des-Monts, Québec (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	21 janvier 2020	387
736, rue King Est, Sherbrooke, Québec (Qc)	Montréal	Commercial	4 000	21 janvier 2020	463
Terrain boulevard St-Elzéar, Laval	Montréal	Terrain	—	23 janvier 2020	1 855
			<b>8 000</b>		<b>2 705</b>

## Immeubles en construction et projets de développement

### Palladium (Ford)

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

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

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

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

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

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

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

## Opérations immobilières

### Taux d'occupation

#### Historique des taux d'occupation

	Commis		Physique			
	31 mars 2020	31 mars 2019	31 mars 2020	31 mars 2019	31 déc. 2019	31 déc. 2018
<b>Type d'immeuble</b>						
Bureau	93,0 %	92,3 %	89,2 %	87,8 %	89,2 %	86,5 %
Commercial	92,8 %	93,5 %	86,3 %	85,4 %	87,3 %	85,5 %
Industriel et polyvalent	97,0 %	95,0 %	95,9 %	94,0 %	96,2 %	93,7 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>94,7 %</b>	<b>93,8 %</b>	<b>91,3 %</b>	<b>89,7 %</b>	<b>91,7 %</b>	<b>89,2 %</b>
<b>Taux d'occupation commis en fin d'exercice</b>			<b>94,7 %</b>	<b>93,8 %</b>	<b>95,1 %</b>	<b>93,6 %</b>

Au 31 mars 2020	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
<b>Secteur d'activité</b>								
Bureau	91,0 %	85,5 %	98,1 %	97,2 %	93,4 %	91,6 %	93,0 %	89,2 %
Commercial	93,8 %	87,6 %	91,8 %	86,5 %	88,5 %	63,4 %	92,8 %	86,3 %
Industriel et polyvalent	96,8 %	95,8 %	97,6 %	96,0 %	N/A	N/A	97,0 %	95,9 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>94,6 %</b>	<b>91,2 %</b>	<b>95,5 %</b>	<b>92,5 %</b>	<b>92,7 %</b>	<b>87,2 %</b>	<b>94,7 %</b>	<b>91,3 %</b>

Au 31 mars 2020	Numérateur pi <sup>2</sup> A	Dénominateur pi <sup>2</sup> B	Taux d'occupation A/B
Occupation physique	32 530 000	35 633 000	91,3 %
Espace en redéveloppement	—	(432 000)	
Baux signés qui débiteront au cours des prochains trimestres	821 000	—	
<b>Taux d'occupation commis</b>	<b>33 351 000</b>	<b>35 201 000</b>	<b>94,7 %</b>

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

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

Pour le portefeuille, l'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique était de 3,4 % au 31 mars 2020. Pour le secteur commercial, cet écart était de 6,5 % et était composé de plusieurs baux signés d'une superficie totale d'environ 249 000 pieds carrés, dont environ 100 % entreront en vigueur au cours de 2020. Cet écart comprend également 418 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement. Pour le portefeuille bureau, cet écart était de 3,8 % et était composé de baux signés dont environ 100 % entreront en vigueur au cours de 2020. Pour le portefeuille industriel et polyvalent, l'écart était de 1,1 % et était composé de 172 000 pieds carrés de baux signés qui entreront en vigueur au cours de 2020.

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

### Activités de location

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
<b>Baux venant à échéance en 2020</b>				
Nombre de clients	205	495	227	927
Superficie locative (pieds carrés)	1 443 740	1 506 361	3 166 926	6 117 027
<b>Baux renouvelés</b>				
Nombre de clients	64	95	60	219
Superficie locative (pieds carrés)	628 619	481 331	1 455 687	2 565 637
<b>Taux de rétention</b>	<b>43,5 %</b>	<b>32,0 %</b>	<b>46,0 %</b>	<b>41,9 %</b>
<b>Nouveaux baux</b>				
Nombre de clients	26	22	36	84
Superficie locative (pieds carrés)	527 665	331 167	378 747	1 237 579
<b>Départs non prévus</b>				
Nombre de clients	29	41	37	107
Superficie locative (pieds carrés)	230 821	151 875	373 710	756 406

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2020, 41,9 % [49,3 % en 2019] des superficies locatives venant à échéance en 2020 avait été renouvelé. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,2 million de pieds carrés, alors que les locataires dont les baux ne venaient pas à échéance ont quitté avant la fin de leur bail, représentant une superficie locative de 0,8 million de pieds carrés.

### Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019
<b>Types d'immeuble</b>		
Bureau	19,1 %	4,1 %
Commercial	(0,3 %)	(1,7 %)
Industriel et polyvalent	27,8 %	10,1 %
<b>Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés</b>	<b>17,4 %</b>	<b>2,8 %</b>

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

Pour le secteur bureau, les régions de Montréal, Québec et Ottawa ont enregistré des hausses respectives de 20,8 %, 10,7 % et 9,8 %. La hausse dans la région de Montréal est principalement attribuable au renouvellement de 23 000 pieds carrés en hausse de 8,22 \$ ou 142,1 % par une société de technologie.

Pour le portefeuille industriel et polyvalent, les régions de Montréal et de Québec ont enregistré des hausses respectives de 31,1 % et 8,7 %. La hausse dans la région de Montréal est principalement attribuable au renouvellement de 527000 pieds carrés en hausse de 2,00 \$ ou 47,1 % par une société de technologie.

Pour le portefeuille commercial, les régions de Montréal et d'Ottawa ont enregistré une hausse respectivement de 1,4 % et 25,8 %, alors que le marché de Québec a reculé et 3,6 %.

### Mise à jour Sears

Location	Superficie (pieds carrés)					
	Superficie locative	Baux signés	Espaces en discussions avancées	Espaces en discussions préliminaires	Espaces disponibles	Espaces communs <sup>1</sup>
Quartier Laval, Laval	43 147	43 147	—	—	—	—
Carrefour Saint-Georges, Saint-Georges	54 221	43 859	—	—	6 034	4 328
Galerias de Hull, Gatineau	128 040	61 940	3 548	—	33 531	29 021
Mail Champlain, Brossard	153 600	48 054	22 354	31 867	18 680	32 645
Galerias Rive Nord, Repentigny	125 471	40 517	67 160	—	3 042	14 752
Centre Les Rivières, Trois-Rivières <sup>2</sup>	144 398	51 818	14 766	12 156	33 527	32 131
Boulevard Pierre-Bertrand, Québec (secteur industriel)	23 947	23 947	—	—	—	—
<b>Total</b>	<b>672 824</b>	<b>313 282</b>	<b>107 828</b>	<b>44 023</b>	<b>94 814</b>	<b>112 877</b>
	100,0 %	46,6 %	16,0 %	6,5 %	14,1 %	16,8 %

<sup>1</sup> Les espaces communs ont été retirés de la superficie locative au 31 décembre 2019.

<sup>2</sup> « Shadow tenant » pour lequel Cominar a acquis l'immeuble au cours du troisième trimestre de 2018

Au 31 mars 2020, la superficie des anciens locaux Sears qui était sous bail ou en discussions avancées était de 62,6 %.

**Baux venant à échéance**

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Bureau</b>					
Superficie locative (pied carré)	1 443 740	1 584 398	948 435	1 120 384	1 253 917
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	17,59	19,09	17,16	19,86	18,51
% du portefeuille – Bureau	13,1 %	14,3 %	8,6 %	10,1 %	11,3 %
<b>Commercial</b>					
Superficie locative (pied carré)	1 506 361	1 107 499	842 138	857 830	919 257
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	20,93	21,20	22,77	16,87	19,71
% du portefeuille – Commercial	15,9 %	11,7 %	8,9 %	9,0 %	9,7 %
<b>Industriel et polyvalent</b>					
Superficie locative (pied carré)	3 166 926	1 885 946	2 417 591	2 009 597	1 534 719
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	6,68	6,80	7,28	7,80	8,18
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	20,6 %	12,3 %	15,7 %	13,1 %	10,0 %
<b>Portefeuille total</b>					
Superficie locative (pied carré)	6 117 027	4 577 843	4 208 164	3 987 811	3 707 893
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	12,76	14,54	12,60	13,14	14,53
% du portefeuille	17,0 %	12,8 %	11,7 %	11,1 %	10,3 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 mars 2020 :

Type d'immeuble	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi <sup>2</sup> )	Loyer minimum moyen (\$/pi <sup>2</sup> )
Bureau	5,7	8,6	11 597	17,80
Commercial	5,3	8,3	4 718	20,19
Industriel et polyvalent	7,1	7,7	16 360	7,05
<b>Moyenne pondérée du portefeuille total</b>	<b>6,2</b>	<b>8,1</b>	<b>9 372</b>	<b>13,50</b>

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 600 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 300 pieds carrés. Les trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 5,9 %, 4,2 % et 3,3 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 14,1 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant plus de 100 baux.

## 10 principaux clients

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

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

<sup>1</sup> Infra MTL inc. est une filiale à part entière de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

<sup>2</sup> Environ 40 baux.

## Parts émises et en circulation

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

	Trimestre terminé le 31 mars 2020	Trimestre terminé le 31 mars 2019
	Parts	Parts
Parts émises et en circulation au début de la période	<b>182 111 365</b>	181 956 349
Exercices d'options, conversion des parts incessibles et parts différées	<b>330 832</b>	155 016
Parts émises et en circulation à la fin de la période	<b>182 442 197</b>	182 111 365

Information supplémentaire	5 mai 2020
Parts émises et en circulation	182 442 197
Option d'achat de parts et en cours	4 279 150
Parts incessibles, parts différées et parts à la performance	850 362

## Plan incitatif à long terme

Trimestre terminé le 31 mars 2020	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	Options d'achat de parts	
				Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré \$
Solde au début de la période	349 766	334 115	2 311	5 235 900	14,15
Octroyées	141 403	75 136	—	—	—
Converties ou exercées	—	(69 644)	(1 038)	(260 150)	13,93
Renoncées ou annulées	—	—	—	(681 000)	14,15
Distributions accumulées	4 621	3 045	11	—	—
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>495 790</b>	<b>342 652</b>	<b>1 284</b>	<b>4 294 750</b>	<b>14,16</b>
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	—	177 091	—	3 792 150	14,25

Au 31 mars 2020, le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du plan incitatif à long terme s'élevait à 16 064 706 parts.

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

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

Au cours du premier trimestre terminé le 31 mars 2020 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 vérifiés au 31 décembre 2019. 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 2019. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de 3 mois terminée le 31 mars 2020.

### **Incertitude liée à la pandémie du coronavirus (COVID-19)**

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2020, la COVID-19 a créé une incertitude importante dans l'économie générale, dont le marché immobilier. La direction de Cominar a tenu compte de toutes les informations en vigueur à la fin du trimestre dans ses estimations, hypothèses et jugements supportant notamment la juste valeur de ses immeubles de placement et la recouvrabilité des montants alors à recevoir. Sur cette base, en date du 31 mars 2020, la direction a déterminé qu'aucun ajustement n'était nécessaire en ce qui concernait ses immeubles de placement évalués à la juste valeur selon les conditions existantes de marchés et elle a augmenté sa provision pour pertes de crédit attendues. Il est impossible de prévoir la durée et l'ampleur de l'impact économique qu'aura le COVID-19 sur les opérations et les activités de Cominar, à court et à long terme. Certains aspects des opérations et des activités de Cominar qui pourraient être touchés comprennent les revenus de location, l'occupation, les améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous une incidence ultime sur l'évaluation future de notre portefeuille de propriétés.

## Risques et incertitudes

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

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

Pour obtenir une description complète des risques et incertitudes identifiés par Cominar, le lecteur est invité à se reporter à notre rapport annuel 2019 ainsi qu'à notre notice annuelle 2019.

# États financiers intermédiaires consolidés résumés

---

Fonds de placement immobilier Cominar

Trimestre terminé le 31 mars 2020

Non audités

## Bilans consolidés

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 mars 2020 \$	31 décembre 2019 \$
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	3	6 432 200	6 412 739
Immeubles en développement	4	49 015	41 471
Terrains détenus pour développement futur	4	101 688	100 507
		<b>6 582 903</b>	6 554 717
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	24 375	11 730
Participation dans des coentreprises	6	98 552	97 456
Goodwill		15 721	15 721
Débiteurs	7	48 178	37 930
Frais payés d'avanc et autres actifs		37 612	22 232
Trésorerie et équivalents de trésorerie		123 635	152 634
<b>Total de l'actif</b>		<b>6 930 976</b>	6 892 420
<b>Passif</b>			
Emprunts hypothécaires	8	2 116 733	2 114 021
Déventures	9	1 321 208	1 320 962
Emprunt bancaires	10	178 200	180 000
Créditeurs et charges à payer		136 427	126 543
Passif d'impôt différés		93	93
Distributions payables aux porteurs de parts		10 946	—
<b>Total du passif</b>		<b>3 763 607</b>	3 741 619
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		3 167 369	3 150 801
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>		<b>6 930 976</b>	6 892 420

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

**Pour les trimestres terminés le 31 mars**  
[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 2020		3 228 903	2 112 583	(2 197 010)	6 325	3 150 801
Bénéfice net et résultat global		—	44 974	—	—	44 974
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(32 827)	—	(32 827)
Émissions de parts	11	4 474	—	—	(870)	3 604
Plan incitatif à long terme		—	122	—	695	817
<b>Solde au 31 mars 2020</b>		<b>3 233 377</b>	<b>2 157 679</b>	<b>(2 229 837)</b>	<b>6 150</b>	<b>3 167 369</b>

	Note	Apport des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2019		3 226 929	1 649 516	(2 065 942)	5 193	2 815 696
Perte nette et résultat global		—	44 309	—	—	44 309
Distribution aux porteurs de parts	11	—	—	(32 758)	—	(32 758)
Émissions de parts	11	442	—	—	(449)	(7)
Plan incitatif à long terme		—	174	—	596	770
<b>Solde au 31 mars 2019</b>		<b>3 227 371</b>	<b>1 693 999</b>	<b>(2 098 700)</b>	<b>5 340</b>	<b>2 828 010</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## États intermédiaires consolidés du résultat global

Pour les trimestres terminés les 31 mars

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

	Note	2020 \$	2019 \$
<b>Produits d'exploitation</b>			
Revenus tirés des immeubles de placement	12	172 109	181 944
<b>Charges d'exploitation</b>			
Frais d'exploitation		(41 318)	(45 871)
Impôts fonciers et services		(40 798)	(45 157)
Frais de gestion immobilière		(4 268)	(4 231)
		<b>(86 384)</b>	<b>(95 259)</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>			
Charge financière	13	(39 252)	(36 751)
Frais d'administration du Fonds	14	(4 144)	(5 453)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4, 5	1 208	(221)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	6	1 583	1 388
Frais de transaction	15	(146)	(1 339)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>			
<b>Bénéfice net de base et dilué par part</b>			
	17	0,25	0,24

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

Pour les trimestres terminés les 31 mars  
[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	2020 \$	2019 \$
<b>Activités d'exploitation</b>			
Bénéfice net		<b>44 974</b>	44 309
Ajustements pour:			
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	6	(1 096)	(563)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4, 5	(1 208)	221
Amortissements		1 395	1 082
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		817	770
Comptabilisation linéaire des baux	3, 5	(464)	(179)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	18	(27 975)	(22 189)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>16 443</b>	23 451
<b>Activités d'investissement</b>			
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenus	3, 18	(25 456)	(37 786)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	4, 18	(4 857)	(2 814)
Produits nets de la vente de placement	3, 5	2 705	74 391
Variation des autres actifs		(69)	(1 105)
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>		<b>(27 677)</b>	32 686
<b>Activités de financement</b>			
Distributions en espèces aux porteurs de parts	11	(21 881)	(21 839)
Emprunts bancaires		(1 800)	(12 597)
Produit net des emprunts hypothécaires contractés	8	100 722	–
Produit net de l'émission de part		3 604	(7)
Remboursement d'emprunts hypothécaires	8	(86 242)	–
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(12 168)	(12 046)
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</b>		<b>(17 765)</b>	(46 489)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(28 999)	9 648
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		152 634	1 498
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>		<b>123 635</b>	11 146
<b>Autres informations</b>			
Intérêts payés		27 875	27 007
Liquidités distribuées par une coentreprise	6	487	825

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

**Pour les trimestres terminés le 31 mars 2020 et 2019**

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

### 1) Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 31 mars 2020, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 315 immeubles de qualité qui couvraient au total 35,9 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](http://www.cominar.com).

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 5 mai 2020.

### 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 2019.

#### 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 2019. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de 3 mois terminée 31 mars 2020.

##### **Incertitude liée à la pandémie du coronavirus (COVID-19)**

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2020, le COVID-19 a créé une incertitude importante dans l'économie générale, dont le marché immobilier. La direction de Cominar a tenu compte des toutes les informations en vigueur à la fin du trimestre dans ses estimations, hypothèses et jugements supportant notamment la juste valeur de ses immeubles de placement et la recouvrabilité des montants alors à recevoir. Sur cette base, en date du 31 mars 2020, la direction a déterminé qu'aucun ajustement n'était nécessaire en ce qui concernait ses immeubles de placement évalués à la juste valeur selon les conditions existantes de marchés et elle a augmenté sa provision pour pertes de crédit attendues. Il est impossible de prévoir la durée et l'ampleur de l'impact économique qu'aura le COVID-19 sur les opérations et les activités de Cominar, à court et à long terme. Certains aspects des opérations et des activités de Cominar qui pourraient être touchés comprennent les revenus de location, l'occupation, les améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous une incidence ultime sur l'évaluation future de notre portefeuille de propriétés.

### 3) Immeubles productifs de revenu

		Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019
	Note	\$	\$
Solde au début de la période		<b>6 412 739</b>	6 058 191
Acquisitions et coûts afférents		—	538
Ajustement à la juste valeur		<b>1 286</b>	278 580
Actifs au titre de droits d'utilisation		—	9 409
Coût en capital		<b>30 854</b>	120 284
Dispositions		—	(2 550)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	<b>(15 350)</b>	(75 934)
Transferts nets des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	4	—	14 932
Variation des coûts directs initiaux		<b>2 207</b>	8 974
Comptabilisation linéaire des baux		<b>464</b>	315
<b>Solde à la fin de la période</b>		<b>6 432 200</b>	<b>6 412 739</b>

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2020, Cominar a transféré 2 immeubles productifs de revenu, ayant une valeur de 15 350 \$, aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

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

		Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019
	Note	\$	\$
Solde au début de la période		<b>141 978</b>	128 043
Ajustement à la juste valeur		—	(1 301)
Coûts en capital		<b>7 127</b>	24 776
Transferts nets aux immeubles productifs de revenu	3	—	(14 932)
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	—	(1 855)
Intérêts capitalisés		<b>1 598</b>	6 634
Variation des coûts directs initiaux		—	613
<b>Solde à la fin de la période</b>		<b>150 703</b>	<b>141 978</b>
Répartition			
Immeubles en développement		<b>49 015</b>	41 471
Terrains détenus pour développement futur		<b>101 688</b>	100 507

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

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

Au cours de la période de 3 mois terminée le 31 mars 2020, Cominar a vendu 2 immeubles de placement détenus en vue de la vente et 1 terrain pour un prix de vente total de 2 705 \$.

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020			Pour l'exercice terminée le 31 décembre 2019	
		Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	Total \$
<b>Immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>						
Solde au début de la période		—	11 730	—	11 730	188 727
Transferts nets des immeubles productifs de revenu	3	14 250	1 100	—	15 350	75 934
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	4	—	—	—	—	1 855
Coûts capitalisés <sup>1</sup>		—	78	—	78	4 074
Ajustement à la juste valeur		—	(78)	—	(78)	(804)
Dispositions		—	(2 705)	—	(2 705)	(258 056)
Solde à la fin de la période		14 250	10 125	—	24 375	11 730

<sup>1</sup> Inclus 0 \$ ((27) \$ en 2019) de comptabilisation linéaire des baux.

## 6) Coentreprises

Aux 31 mars		2020	2019
Coentreprise	Adresse	Ville/province	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec, Québec	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec, Québec	50 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Québec	75 %

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

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	97 456	92 468
Contribution au capital des coentreprises	—	150
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	1 583	7 200
Liquidités distribuées par une coentreprise	(487)	(2 362)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	98 552	97 456

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	Au 31 mars 2020	Au 31 décembre 2019	Au 31 mars 2020	Au 31 décembre 2019
	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	<b>244 491</b>	243 680	<b>172 173</b>	171 573
Immeubles en développement	<b>11 963</b>	11 800	<b>5 982</b>	5 900
Terrains détenus pour développement futur	<b>10 226</b>	10 181	<b>7 665</b>	7 631
Autres actifs	<b>2 391</b>	1 716	<b>1 515</b>	1 164
Emprunt hypothécaires	<b>(119 130)</b>	(120 071)	<b>(82 328)</b>	(82 981)
Emprunts bancaires <sup>1</sup>	<b>(8 200)</b>	(8 200)	<b>(4 100)</b>	(4 100)
Autres passifs	<b>(3 775)</b>	(2 782)	<b>(2 355)</b>	(1 731)
<b>Actif net des coentreprises</b>	<b>137 966</b>	136 324	<b>98 552</b>	97 456

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

Trimestres terminés les 31 mars	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2020	2019	2020	2019
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	<b>6 338</b>	6 180	<b>4 402</b>	4 300
Charges d'exploitation	<b>(2 649)</b>	(2 717)	<b>(1 846)</b>	(1 907)
Bénéfice d'exploitation net	<b>3 689</b>	3 463	<b>2 556</b>	2 393
Charge financière	<b>(1 389)</b>	(1 419)	<b>(969)</b>	(992)
Frais d'administration	<b>(8)</b>	(25)	<b>(4)</b>	(13)
<b>Bénéfice net</b>	<b>2 292</b>	2 019	<b>1 583</b>	1 388

## 7) Débiteurs

Aux 31 mars	2020	2019
	\$	\$
Comptes clients	<b>27 214</b>	26 518
Provision pour pertes de crédit attendues	<b>(7 410)</b>	(6 482)
	<b>19 804</b>	20 036
Débiteurs portant intérêt	<b>752</b>	543
Dépôt de garantie	<b>479</b>	482
Autres débiteurs et revenus à recevoir	<b>27 143</b>	16 869
<b>Total</b>	<b>48 178</b>	37 930

## 8) Emprunts hypothécaires

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	2 121 777	3,84 %	1 747 991	4,03 %
Emprunts hypothécaires contractés	103 360	2,83 %	666 200	3,72 %
Remboursements mensuels du capital	(12 168)	– %	(54 231)	– %
Remboursement des soldes	(86 242)	5,26 %	(238 183)	4,82 %
	2 126 727	3,72 %	2 121 777	3,84 %
Plus: écart d'évaluation sur les emprunts pris en charge	375		463	
Moins: coûts de financement différés	(10 369)		(8 219)	
Solde à la fin de la période	2 116 733		2 114 021	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 3 872 459 \$ [4 009 348 \$ au 31 décembre 2019]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,69 % à 5,77 % au 31 mars 2020 [3,00% à 6,61% au 31 décembre 2019], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 3,72 % au 31 mars 2020 [3,84 % au 31 décembre 2019], et viennent à échéance à diverses dates entre juillet 2020 à avril 2034. Au 31 mars 2020, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 3,90 % [3,95 % au 31 décembre 2019].

Au 31 mars 2020, la quasi-totalité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 mars 2020 et 31 décembre 2019.

## 9) Débentures

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	1 325 000	4,41 %	1 725 000	4,23 %
Émissions	–	– %	200 000	4,50 %
Remboursement	–	– %	(600 000)	3,93 %
	1 325 000	4,41 %	1 325 000	4,41 %
Moins: coûts de financement différés	(4 012)		(4 423)	
Plus: prime et escomptes nets à l'émission	220		385	
Solde à la fin de la période	1 321 208		1 320 962	

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures en cours au 31 mars 2020

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 mars 2020 (\$)
Série 3	Mai 2013	4,00 %	4,24 %	Novembre 2020	100 000
Série 4	Juillet 2013 <sup>1</sup>	4,94 %	4,81 %	Juillet 2020	300 000
Série 8	Décembre 2014	4,25 %	4,34 %	Décembre 2021	200 000
Série 9	Juin 2015	4,16 %	4,25 %	Juin 2022	300 000
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	Mai 2023	225 000
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	Mai 2024	200 000
		4,41 %	4,49 %		1 325 000

<sup>1</sup> Réouverture en janvier 2014 (100 000 \$) et mars 2014 (100 000 \$).

## 10) Emprunts bancaires

Au 31 mars 2020, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 400 000 \$ venant à échéance en juillet 2021. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2020. Au 31 mars 2020, la facilité de crédit était inutilisée et les liquidités disponibles représentaient 400 000 \$.

Au 31 mars 2020, 178 200 \$ étaient utilisés sur la facilité de crédit garantie. Elle vient à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1 800 \$. Au 31 mars 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placements ayant une valeur de 299 755 \$.

## 11) Parts émises et en circulation

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	<b>182 111 365</b>	<b>3 228 903</b>	181 956 349	3 226 929
Exercice d'options, conversion de parts incessibles et parts différées	<b>330 832</b>	<b>4 474</b>	155 016	1 974
Parts émises et en circulation à la fin de la période	<b>182 442 197</b>	<b>3 233 377</b>	182 111 365	3 228 903

## Plan incitatif à long terme

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2020	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	Option d'achat de parts	
				Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré \$
Solde au début de la période	349 766	334 115	2 311	5 235 900	14,15
Octroyées	141 403	75 136	—	—	—
Converties ou exercées	—	(69 644)	(1 038)	(260 150)	13,93
Renoncées ou annulées	—	—	—	(681 000)	14,15
Distributions accumulées	4 621	3 045	11	—	—
Solde à la fin de la période	<b>495 790</b>	<b>342 652</b>	<b>1 284</b>	<b>4 294 750</b>	<b>14,16</b>
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	—	<b>177 091</b>	—	<b>3 792 150</b>	<b>14,25</b>

Au 31 mars 2020, le nombre maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du plan incitatif à long terme est de 16 064 706 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.

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts	<b>32 827</b>	32 758
Distributions par parts	<b>0,18</b>	0,18

## 12) Produits d'exploitation

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

Trimestre terminé le 31 mars 2020	Immeubles de bureau \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total des produits d'exploitation \$
Revenus de location	56 884	57 205	38 581	152 670
Revenus de stationnement	5 003	116	9	5 128
Revenus d'autres services	5 755	6 063	2 493	14 311
<b>Total</b>	<b>67 642</b>	<b>63 384</b>	<b>41 083</b>	<b>172 109</b>

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

### Pertes de crédit attendues

Trimestres terminés les 31 mars	2020 \$	2019 \$
Bureau	376	71
Commercial	1 164	561
Industriel et polyvalent	236	143
<b>Pertes de crédit attendues</b>	<b>1 776</b>	<b>775</b>
Pourcentage des produits d'exploitation	1,0 %	0,4 %

## 13) Charge financière

Trimestres terminés les 31 mars	2020 \$	2019 \$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	24 027	17 377
Intérêts sur débetures	14 630	18 268
Intérêts sur emprunts bancaires	1 540	2 186
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(165)	(130)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 253	887
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charges	(63)	(66)
Moins: intérêts capitalisés <sup>1</sup>	(1 970)	(1 771)
<b>Total</b>	<b>39 252</b>	<b>36 751</b>

<sup>1</sup> 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 2020 a été de 4,26 % [4,24 % en 2019].

Les intérêts sur emprunts hypothécaires pour la période terminée le 31 mars 2020 incluent 4 623 \$ associés aux pénalités sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance.

## 14) Frais d'administration du Fonds

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019
	\$	\$
Salaires et autres avantages <sup>1</sup>	<b>2 748</b>	3 924
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	<b>817</b>	770
Honoraires professionnels	<b>169</b>	236
Frais liés aux sociétés ouvertes	<b>224</b>	185
Autres frais	<b>186</b>	338
<b>Total</b>	<b>4 144</b>	5 453

<sup>1</sup> Les salaires et autres avantages pour l'exercice terminé le 31 mars 2019 incluent 1 043 \$ associés au départ d'un haut dirigeant.

## 15) Frais de transaction

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019
	\$	\$
Honoraires de courtage	<b>48</b>	511
Honoraires professionnels	<b>33</b>	242
Ajustements de clôture	<b>65</b>	586
<b>Total</b>	<b>146</b>	1 339

## 16) Frais de restructuration

Au cours de 2019, Cominar a annoncé une restructuration organisationnelle afin de rationaliser et d'améliorer l'efficacité des opérations, ce qui a notamment entraîné une réduction de ses effectifs. Cominar a enregistré une provision de 4 774 \$ liée à cette restructuration organisationnelle, principalement liée aux indemnités de départ. Jusqu'au 31 mars 2020, 4 392 \$ ont été payés depuis le début de la restructuration.

## 17) Base de calculs par part

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019
	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	<b>182 496 260</b>	182 102 616
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	<b>468 803</b>	123 607
<b>Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué</b>	<b>182 965 063</b>	182 226 223

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 4 957 386 options, parts attribuées en fonction de la performance, parts différées et parts incessibles non acquises en cours à la fin du trimestre terminé le 31 mars 2020 [8 220 078 en 2019], du fait que leur prix de conversion ou de levée, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts ou du fait qu'elles sont antidilutives.

## 18) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Trimestres terminés les 31 mars	2020	2019
	\$	\$
Débiteurs	(10 248)	(3 696)
Frais payés d'avance	(16 016)	(25 919)
Créditeurs et charges à payer	(1 711)	14 189
Impôts exigibles à payer	–	(6 763)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(27 975)	(22 189)
<b>Autres informations</b>		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	26 494	8 023
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	4 014	4 014

## 19) Juste valeur

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

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

Cominar a pour politique de 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 trois mois terminée le 31 mars 2020 et de l'exercice 2019.

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

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

## Classification

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

	Niveau	Au 31 mars 2020		Au 31 décembre 2019	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
<b>Évaluations récurrentes d'actifs non financiers</b>					
Immeubles productifs de revenus	3	<b>6 432 200</b>	<b>6 432 200</b>	6 412 739	6 412 739
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3	<b>24 375</b>	<b>24 375</b>	11 730	11 730
Terrains détenus pour développement futur	3	<b>101 688</b>	<b>101 688</b>	100 507	100 507
<b>Passifs financiers</b>					
Emprunts hypothécaires	2	<b>2 116 733</b>	<b>2 144 320</b>	2 114 021	2 164 680
Déventures	2	<b>1 321 208</b>	<b>1 378 555</b>	1 320 962	1 368 398

## 20) 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. La gestion des charges telles que les intérêts et les frais d'administration est centralisée et, par conséquent, ces charges n'ont pas été attribuées aux différents secteurs.

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

Pour le trimestre terminé le	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires résumés consolidés
31 mars 2020	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	<b>71 660</b>	<b>63 768</b>	<b>41 083</b>	<b>176 511</b>	<b>(4 402)</b>	<b>172 109</b>
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	<b>1 445</b>	<b>(237)</b>	—	<b>1 208</b>	—	<b>1 208</b>
Bénéfice d'exploitation net	<b>34 519</b>	<b>30 064</b>	<b>23 698</b>	<b>88 281</b>	<b>(2 556)</b>	<b>85 725</b>
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	<b>1 583</b>	<b>1 583</b>
31 mars 2019	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	76 215	67 937	42 092	186 244	(4 300)	181 944
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(160)	(61)	—	(221)	—	(221)
Bénéfice d'exploitation net	34 540	31 926	22 612	89 078	(2 393)	86 685
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 388	1 388

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
Au 31 mars 2020	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	<b>2 533 029</b>	<b>2 270 432</b>	<b>1 800 912</b>	<b>6 604 373</b>	<b>(172 173)</b>	<b>6 432 200</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	<b>14 250</b>	<b>10 125</b>	–	<b>24 375</b>	–	<b>24 375</b>
Participation dans des coentreprises	–	–	–	–	<b>98 552</b>	<b>98 552</b>
Au 31 décembre 2019	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	2 547 654	2 237 849	1 798 809	6 584 312	(171 573)	6 412 739
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	–	11 730	–	11 730	–	11 730
Participation dans des coentreprises	–	–	–	–	97 456	97 456

## 21) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 17 avril 2020, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,06 \$ par part.

Le 4 mai 2020, Cominar a émis 150 000 \$ de débentures non garantie de premier rang de série 12 portant intérêt à 5,95 % et venant à échéance en avril 2025.

Le 4 mai 2020, Cominar a annoncé son intention de rembourser l'intégralité du capital impayé de ses débentures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941% échéant le 27 juillet 2020 le 14 mai 2020.

## Informations corporatives

### Conseil des fiduciaires

**René Tremblay** <sup>(5)</sup>  
Administrateur de sociétés

**Luc Bachand** <sup>(1)(4)</sup>  
Administrateur de sociétés

**Christine Beaubien** <sup>(1)(2)</sup>  
Administrateur de sociétés

**Paul Campbell** <sup>(2)(4)</sup>  
Administrateur de sociétés

**Mitchell Cohen** <sup>(3)(4)</sup>  
Administrateur de sociétés

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

**Zachary R. George** <sup>(3)(4)</sup>  
Co-fondateur, gestionnaire de portefeuille  
FrontFour Capital Group

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

**Michel Théroux, FCPA, FCA** <sup>(1)(3)</sup>  
Administrateur de sociétés

- (1) Membre du comité d'audit
- (2) Membre du comité de rémunération
- (3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance
- (4) Membre du comité d'investissement
- (5) Assiste à tous les comités d'office

### Principaux dirigeants

**Sylvain Cossette**  
Président et chef de la direction

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

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

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

**Wally Commisso**  
Vice-président exécutif,  
opérations et gestion immobilière

**Jean Laramée, Eng.**  
Vice-président exécutif, développement

**Michael Racine**  
Vice-président exécutif, location  
Bureau et industriel

## Informations aux porteurs de parts

### Fonds de placement immobilier Cominar

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

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

### Inscription en bourse

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

### Agent 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](mailto:service@computershare.com)

### Taxation des distributions

En 2020, 10,65 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient un retour de capital réduisant le prix de base rajusté des parts.

### Conseillers juridiques

Davies Ward Phillips & Vineberg LLP

### Auditeurs

PricewaterhouseCoopers LLP

Assemblée virtuelle, en ligne uniquement  
Pour participer, connectez-vous au:  
<http://web.lumiagm.com/16183907>

### Régime de réinvestissement des distributions

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

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

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

## Assemblée annuelle des porteurs de parts

13 mai 2020

