

Rapport intermédiaire

Trimestre terminé le 30 juin 2021
Non audités



Table des matières

3 Rapport de gestion intermédiaire

- 5 Faits saillants du deuxième trimestre terminé le 30 juin 2021
- 7 Événements postérieurs à la date du bilan
- 7 Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
- 8 Mesures financières non définies par les IFRS
- 10 Faits saillants financiers et opérationnels
- 11 Information trimestrielle choisie
- 12 Aperçu général de l'entreprise
- 13 Nos objectifs et notre stratégie
- 14 Aperçu du deuxième trimestre de 2021
- 15 COVID-19 - Analyse des impacts et risques
- 16 Rapprochements selon la quote-part de Cominar
- 18 Analyse de la performance
- 18 Résultats d'exploitation
- 26 Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés
- 30 Distributions
- 31 Liquidités et sources de financement
- 36 Portefeuille immobilier
- 36 Acquisitions, investissements et dispositions
- 39 Opérations immobilières
- 42 Portefeuille bureau
- 52 Portefeuille commercial
- 62 Portefeuille industriel et polyvalent
- 71 Corporatif
- 72 Parts émises et en circulation
- 72 Contrôle et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
- 72 Principales conventions et estimations comptables
- 74 Risques et incertitudes

75 États Financiers Intermédiaires Consolidés Résumés

- 80 Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

91 Informations corporatives

92 Informations aux porteurs de parts

Rapport de gestion intermédiaire

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 30 juin 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 4 août 2021, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes inclus dans ce document ainsi qu'avec les états financiers consolidés, les notes afférentes et le rapport de gestion figurant dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

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

Mode de présentation

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

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

Le conseil des fiduciaires, sur la recommandation du comité d'audit, a approuvé le contenu de ce rapport de gestion intermédiaire le 4 août 2021.

Message aux porteurs de parts

Chers porteurs de parts,

Alors que ces lignes sont publiées, la vie reprend tranquillement son cours normal et la vaccination bat son plein. Nous retrouvons famille, amis et collègues avec la plus grande joie et nous profitons de la reprise des activités et événements. Cette reprise se répercute sur les activités commerciales et chez Cominar, les restaurants, les gyms et les centres d'activités ont finalement pu accueillir leurs clients à nouveau, dans le respect des protocoles toujours en vigueur. Les résultats de notre deuxième trimestre démontrent d'ailleurs que nous poursuivons sur une lancée positive à la suite d'une année semée d'embûches dues aux impacts de la pandémie sur notre portefeuille et nos activités.

La croissance de notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable connaît une croissance de 15,1% au 2^e trimestre et de 7,2% pour la période de six mois se terminant au 30 juin 2021 par rapport aux mêmes périodes l'année dernière, démontrant que les difficultés liées à la pandémie s'estompent en cette nouvelle année et que nous travaillons avec acharnement pour renouer avec les résultats financiers pré-pandémiques. De plus, la croissance des loyers nets pour les baux venant à échéance et renouvelés en 2021 est de 8,9% au total et positive dans nos trois classes d'actifs.

Les fondamentaux du marché pour le secteur industriel sont toujours aussi vigoureux nous donnant des résultats exceptionnels sur l'ensemble des paramètres opérationnels et financiers. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de notre portefeuille industriel a augmenté de 13,1% alors que la croissance des loyers nets pour les nouvelles locations se situe à 24,8%, les deux en forte augmentation par rapport au premier trimestre. Le taux d'occupation commis est de 97,1%, ce qui continue d'exercer une pression à la hausse sur les loyers dû au manque d'espace dans le marché combinée à la forte demande pour ceux-ci. Par ailleurs, nous poursuivons les efforts en lien avec le projet de développement de 515 000 pieds carrés sur le boulevard Curé-Labelle à Laval, un projet offrant un emplacement de choix dans la région du Grand Montréal, en fournissant un accès rapide aux principales autoroutes, où nous avons conclu un bail avec un détaillant d'envergure et de grande qualité.

Alors que le secteur du commerce de détail a grandement souffert durant l'année 2020, les impacts de la pandémie se font sentir sur le secteur bureau en 2021, avec une baisse de notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 4,0% pour le deuxième trimestre. Il faut cependant noter que ce résultat s'explique principalement par la baisse des revenus de stationnement. Avec le retour graduel dans les bureaux permis depuis la fin du mois de juin et une majorité d'entreprises prévoyant un retour de leurs travailleurs sur une base régulière dans les bureaux dès le mois de septembre, la situation devrait s'améliorer dans les trimestres à venir. De plus, nous avons effectué le renouvellement de 71,8% des baux venant à échéance en 2021 dans cette classe d'actifs, démontrant que l'intérêt pour les employeurs à offrir un bureau à leurs employés est toujours présent. Ces baux sont d'ailleurs renouvelés à des loyers nets de 7,5% plus élevés, réitérant que le marché du bureau est toujours actif.

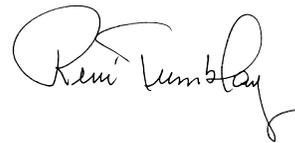
Du côté du commerce de détail, nous continuons d'annoncer de nouvelles ouvertures qui contribuent à notre stratégie de diversification des usages et de réduction de notre exposition aux secteurs plus à risque et moins performants. En plus des bannières connues et appréciées comme l'Aubainerie aux Galeries de Hull et Éconofitness à Alexis Nihon, nous avons également annoncé l'arrivée de nouvelles vocations uniques et novatrices. Ces ouvertures incluent un tout nouveau complexe au Mail Champlain qui combine l'univers de l'escalade ludique de Clip 'n climb à des parcours Ninja d'une qualité inégalée sous la bannière Maestrem Ninja Gym, devenant le plus grand centre du genre en Amérique du Nord.

Au Centre Rockland, c'est l'entreprise montréalaise ELNA Médical, le plus important réseau de cliniques médicales au Canada, qui ouvrira ses portes d'ici la fin de l'année 2021. Cette clinique assurera une plus grande offre de services de soins de grande qualité et ce, dans un lieu ultra-moderne et hautement technologique. Ces arrivées sont en parfaite adéquation avec notre volonté de transformer nos centres commerciaux en destination du quotidien et démontrent que les centres commerciaux sont toujours convoités par les commerçants de haute qualité. Pour Cominar, cela se traduit par la couverture au 30 juin 2021 de 81% de nos baux venant à échéance en 2021 par des renouvellements ou des nouvelles locations. Indicateur du regain de dynamisme dans ce segment, les loyers nets des baux expirés et renouvelés au cours du trimestre ont augmenté de 5,3 %.

Sur le plan financier, nous avons signé une nouvelle facilité de crédit pour remplacer celle venant à échéance au mois de juillet qui a reçu le soutien unanime des sept banques faisant partie de notre syndicat banquier. À la fin du trimestre, nous comptons sur des liquidités de l'ordre de 355 millions de dollars jumelée à un potentiel de liquidité provenant de notre portefeuille d'actifs non grevés d'hypothèques d'une valeur de 1,7 milliards de dollars.

Sur le plan humain, ce deuxième trimestre a été ponctué du plan de déconfinement mis en place par le Gouvernement du Québec, au grand bonheur de nos clients, nos employés et de toute la population, nous en sommes certains! C'est à partir du 28 juin que nous avons pu réintégrer nos bureaux de façon progressive et dans le respect de toutes les consignes toujours en place. Pour célébrer ces retrouvailles et pour inviter toutes les entreprises à regagner leurs espaces, nous avons publié notre vidéo sur « les joies du travail au travail » que nous vous invitons à visionner sur notre site web. Nous avons bien hâte que nos collègues de l'Ontario puissent, eux aussi, se retrouver « en vrai ». Finalement, nous sommes bien fiers d'avoir remis un chèque de 100 000\$ lors du 34^e Téléthon Opération Enfant Soleil qui a eu lieu le 30 mai dernier. Cette contribution est le fruit d'une collecte de fonds qui dure tout l'année durant au sein de nos centres commerciaux et de la généreuse contribution de nos employés et clients, tissant des liens inestimables au profit de la santé de nos enfants.

Finalement, notre examen stratégique se poursuit. Dès que nous aurons des informations à vous partager, nous le ferons. D'ici là, nos équipes poursuivent leur travail au quotidien pour continuer de livrer les résultats escomptés sur le plan opérationnel, financier et humain. Vous pouvez continuer de compter sur notre engagement.



René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires



Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

4 août 2021

Faits saillants

Trimestre terminé le 30 juin 2021

Faits saillants financiers

Fonds provenant de l'exploitation^{1,2} par part	0,25 \$
Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable^{1,2} Période de six mois terminée le 30 juin 2021 : 7,2%	15,1 %
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	13,3 %
Taux d'occupation commis	93,2 %
Taux d'occupation physique	91,0 %
Perception des loyers³	96,3 %
Endettement^{1,2}	55,6 %
Ajustement de la juste valeur	(130)M\$
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajusté^{1,2} Période de six mois terminée le 30 juin 2021 : 50,0 %	56,3 %

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

² Tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19.1.

³ Inclut les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales.

Bureau	Réduction du bénéfice net du portefeuille comparable^{1 2}	(4,0 %)
	Période de six mois terminée le 30 juin 2021 : (1,7) %	
	Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	7,3 %
	Taux d'occupation commis	90,4 %
	Taux d'occupation physique	88,6 %
	Ajustement de la juste valeur	(81)M\$
Commercial	Croissance du bénéfice net du portefeuille comparable^{1 2}	54,4 %
	Période de six mois terminée le 30 juin 2021 : 17,4 %	
	Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	5,3 %
	Taux d'occupation commis	89,9 %
	Taux d'occupation physique	85,7 %
	Ajustement de la juste valeur	(276)M\$
Industriel et polyvalent	Croissance du bénéfice net du portefeuille comparable^{1 2}	13,1 %
	Période de six mois terminée le 30 juin 2021 : 9,8 %	
	Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	24,8 %
	Taux d'occupation commis	97,1 %
	Taux d'occupation physique	96,0 %
	Ajustement de la juste valeur	228M\$

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

² Tient compte de l'impact financier estimé de la COVID-19.

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 5 juillet 2021, Cominar a conclu la vente d'un terrain détenu pour développement futur pour un montant total de 4 127\$.

Le 21 juillet 2021, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,03 \$ par part.

Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces informations comprennent, mais sans s'y limiter, les déclarations faites dans le COVID 19 - Analyse des impacts et risques, Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable bureau, Immeubles en construction et projets de développement du portefeuille commercial, Opérations immobilières - Commercial, Opérations immobilières - Bureau, Faits saillants financiers et opérationnels - Industriel et polyvalent, Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable industriel et polyvalent du présent rapport de gestion et d'autres déclarations concernant les objectifs de Cominar, ses stratégies pour atteindre ces objectifs, ainsi que les déclarations concernant les convictions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et les déclarations similaires concernant les événements futurs anticipés, les résultats, les circonstances, les performances ou les attentes qui ne sont pas des faits historiques. 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 à la cybersécurité connexes.

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

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

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

Mesures financières non définies par les IFRS

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

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

Indicateurs de performance non définis par les IFRS

- **Quote-part Cominar** : Cominar comptabilise les participations dans des coentreprises et des entreprises associées en tant que participations selon la mise en équivalence conformément aux IFRS. La quote-part de Cominar est une mesure non définie par les IFRS qui ajuste les états financiers de Cominar afin de refléter les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence et la quote-part du résultat net des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence sur une base consolidée proportionnellement à la participation de Cominar dans ces coentreprises. Cominar estime que cette mesure est importante pour les investisseurs, car elle cadre avec la manière dont Cominar examine et évalue les performances opérationnelles de l'ensemble de son portefeuille. Dans le présent rapport de gestion intermédiaire, les soldes correspondant à la quote-part de Cominar ont été rapprochés des mesures IFRS correspondantes;
- **Bénéfice d'exploitation net** : 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 2019, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2020 et en 2021, ainsi que des revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux qui est non monétaire et qui, en l'excluant, permettra à cette mesure de présenter l'impact des loyers réellement facturés par Cominar;
- **Fonds provenant de l'exploitation** : les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure non définie par les IFRS qui représente une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise et sont calculés conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (perte nette) (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou une disposition d'immeubles. Cominar est d'avis que le bénéfice net ne fournit pas nécessairement une mesure complète de la performance opérationnelle récurrente de Cominar, car le bénéfice net comprend des éléments tels que les variations de la juste valeur des immeubles de placement qui peuvent ne pas être représentatifs du rendement récurrent. Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation comme une mesure clé de la performance opérationnelle car elle ajuste le bénéfice net pour les éléments non récurrents, y compris le gain (la perte) sur la vente d'actifs immobiliers ainsi que les éléments hors trésorerie tels que les ajustements de la juste valeur sur les immeubles de placement et Cominar lie les incitatifs aux employés à cette mesure;
- **Fonds provenant de l'exploitation ajustés** : les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure non définie par les IFRS qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme une mesure utile de calcul des bénéfices récurrents et considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour déterminer le niveau approprié de distributions;
- **Ratio d'endettement** : le ratio d'endettement est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour évaluer l'équilibre financier, essentiel au fonctionnement prudent d'une organisation. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des 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;

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

Faits saillants financiers et opérationnels

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre ²			Cumulatif (six mois) ³			Page
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %	
	\$	\$		\$	\$		
Performance financière							
Produits d'exploitation — États financiers	164 278	160 550	2,3	333 999	332 659	0,4	18
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar ¹	168 325	164 829	2,1	342 081	341 340	0,2	18
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	85 438	72 590	17,7	171 909	158 315	8,6	20
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar ¹	87 710	75 077	16,8	176 495	163 358	8,0	20
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	86 151	74 854	15,1	173 391	161 770	7,2	20
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(129 565)	(320 631)	(59,6)	(129 630)	(319 423)	NS	25
Perte nette	(91 390)	(318 119)	(71,3)	(41 126)	(273 145)	(84,9)	26
Fonds provenant de l'exploitation ¹	45 406	34 217	32,7	96 917	79 258	22,3	26
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	29 581	21 117	40,1	66 635	53 898	23,6	26
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	29 117	25 076	16,1	108 072	41 519	160,3	30
Distributions	16 421	32 840	(50,0)	32 842	65 667	(50,0)	30
Actif total				6 276 472	6 543 229	(4,1)	16
Performance financière par part							
Perte nette (de base et diluée)	(0,50)	(1,74)	(71,3)	(0,23)	(1,50)	(84,7)	26
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{1,4}	0,25	0,19	31,6	0,53	0,43	23,3	26
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,4}	0,16	0,12	33,3	0,36	0,29	24,1	26
Distributions	0,09	0,18	(50,0)	0,18	0,36	(50,0)	30
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,4}	56,3 %	150,0 %	(62,5)	50,0 %	124,1 %	(59,7)	26
Valeur de l'actif net par part				14,54	15,44	(5,8)	
Financement							
Ratio d'endettement ^{1,5}				55,6 %	54,5 %		34
Ratio dette/BAIIA ¹				10,7 x	11 x		34
Ratio de couverture des intérêts ^{1,6}				2,42 : 1	2,31 : 1		35
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale				3,78 %	3,89 %		31
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)				3,4	4,1		31
Ratio de la dette non garantie sur la dette ⁷				32,0 %	32,7 %		35
Ratio de la dette garantie sur l'actif ⁸				37,9 %	35,3 %		
Immeubles productifs de revenus non grevés				1 714 517	2 008 662		35
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ⁹				1,55 : 1	1,77 : 1		35
Information opérationnelle							
Nombre d'immeubles de placement				310	315		36
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				35 671	35 887		36
Taux d'occupation commis				93,2 %	93,9 %		39
Taux d'occupation physique				91,0 %	90,4 %		39
Taux de rétention				62,5 %	51,7 %		39
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				13,3 %	12,7 %		39
Activités de développement							
Immeubles en développement — Quote-part Cominar ¹				65 387	51 110		16

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

2 Le trimestre terminé le 30 juin 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars (le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4).

3 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de six mois terminée le 30 juin 2020 inclut 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

4 Pleinement dilué.

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

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

7 Les dettes non garanties divisées par la dette totale.

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

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

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés les	Jun 2021 ²	Mars 2021 ³	Déc. 2020 ⁴	Sept. 2020 ⁵	Jun 2020 ⁶	Mars 2020 ⁷	Déc. 2019 ⁸	Sept. 2019 ⁹
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Performance financière								
Produits d'exploitation — États financiers	164 278	169 721	166 156	162 505	160 550	173 885	173 931	171 539
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar ¹	168 325	173 756	170 675	166 711	164 829	178 287	178 161	175 884
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	85 438	86 471	87 956	80 916	72 590	85 725	91 216	91 438
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar ¹	87 710	88 785	90 413	83 445	75 077	88 281	93 695	93 914
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(129 565)	(65)	(150 295)	(45)	(320 631)	1 208	270 964	(2 559)
Bénéfice net (perte nette)	(91 390)	50 264	(100 277)	44 145	(318 119)	44 974	319 265	47 456
Fonds provenant de l'exploitation ¹	45 406	51 511	50 943	45 437	34 217	45 041	49 165	51 802
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	29 581	37 054	44 268	31 758	21 117	32 781	35 622	38 370
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	29 117	78 955	92 626	30 321	25 076	16 443	79 712	74 579
Distributions	16 421	16 421	16 420	21 894	32 840	32 827	32 773	32 769
Performance financière par part								
Bénéfice net (perte nette) de base	(0,50)	0,28	(0,55)	0,24	(1,74)	0,25	1,75	0,26
Bénéfice net (perte nette) (dilué)	(0,50)	0,27	(0,55)	0,24	(1,74)	0,25	1,75	0,26
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{1,10}	0,25	0,28	0,28	0,25	0,19	0,25	0,27	0,28
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,10}	0,16	0,20	0,24	0,17	0,12	0,18	0,20	0,21
Distributions	0,09	0,09	0,09	0,12	0,18	0,18	0,18	0,18

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

² Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars.

³ Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19, 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada.

⁴ Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 1,7 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.

⁵ Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 0,3 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.

⁶ Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4.

⁷ Inclut un montant de 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.

⁸ Inclut un montant de 5,2 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.

⁹ Inclut 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 débentures de 1,1 million de dollars et 0,9 million de dollars de frais de restructuration.

¹⁰ Pleinement dilué.

Aperçu général de l'entreprise

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

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

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

Sommaire du portefeuille immobilier au 30 juin 2021

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

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique	% du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au 30 juin 2021
Bureau	79	11 065 000	90,4 %	88,6 %	38,6 %
Commercial	41	9 354 000	89,9 %	85,7 %	32,2 %
Industriel et polyvalent	190	15 252 000	97,1 %	96,0 %	29,2 %
Total	310	35 671 000	93,2 %	91,0 %	100,0 %

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique	% du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au 30 juin 2021
Montréal	193	23 493 000	93,3 %	91,3 %	64,0 %
Québec	97	9 637 000	93,9 %	91,5 %	30,5 %
Ottawa	20	2 541 000	88,5 %	85,9 %	5,5 %
Total	310	35 671 000	93,2 %	91,0 %	100,0 %

Nos objectifs et notre stratégie

Nos objectifs

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

Notre stratégie

En 2019, nous avons effectué une analyse stratégique détaillée de nos activités et commencé à mettre un œuvre un plan clairement défini, qui a été présenté aux investisseurs en octobre 2019, en vue de solidifier la situation financière de Cominar, de créer de la valeur pour les porteurs de parts et de positionner le FPI pour favoriser sa croissance. Cominar progressait bien avant la pandémie de COVID-19. La pandémie de COVID-19 a eu un impact négatif sur les résultats et les activités du FPI et sur la mise en œuvre de notre plan stratégique. Nous avons retiré nos perspectives financières le 27 mars 2020.

Le plan stratégique 2019 comprend ce qui suit :

- Mise en place d'une série de mesures concrètes visant à dégager des sources de revenus supplémentaires, à réduire les frais d'exploitation et à rationaliser les frais d'administration. Ces mesures comprennent notamment : l'entrée de nouvelles sources de revenus, l'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.

Le 15 septembre 2020, nous avons annoncé le début d'un processus d'analyse stratégique formel visant à identifier, à analyser et à évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer à augmenter la valeur pour les porteurs de parts. Le processus d'analyse stratégique est supervisé par un comité spécial de fiduciaires indépendants du Conseil, composé de Luc Bachand qui agit à titre de président du comité, Mitchell Cohen, Karen Laflamme et René Tremblay. Zachary George et Paul Campbell avaient été initialement désignés comme membres du comité. Toutefois, ils se sont désistés les 23 septembre 2020 et 14 janvier 2021 respectivement, en raison d'un possible conflit d'intérêt ou de la perception d'un possible conflit d'intérêt. René Tremblay a été nommé membre du comité le 7 décembre 2020 pour combler le départ de M. George. Le Fonds n'a pas établi le calendrier définitif du processus d'analyse stratégique et aucune décision n'a encore été prise. Rien ne peut garantir que ce processus d'analyse stratégique se traduira par une transaction et, le cas échéant, les modalités ou le moment de la transaction en question ne sont pas non plus garantis. Le FPI n'a actuellement pas l'intention de communiquer de faits nouveaux supplémentaires relativement à ce processus à moins que la communication de cette information soit jugée nécessaire ou appropriée.

Aperçu du deuxième trimestre de 2021

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

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable¹ : Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du deuxième trimestre 2021 a augmenté de 11,3 millions de dollars ou 15,1 % par rapport au trimestre correspondant de 2020. L'augmentation de 2,7 millions de dollars des produits d'exploitation par rapport à la même période de 2020 est principalement due aux revenus provenant des charges d'exploitation recouvrables en hausse de 4,9 millions de dollars (en raison de l'augmentation des charges d'exploitation décrite ci-dessous) et à l'augmentation des produits découlant des frais de résiliation anticipée de 1,7 million de dollars, qui a été partiellement compensée par une diminution de 1,0 million de dollars des revenus provenant de la gestion de projet et une augmentation de 2,5 millions de dollars des coûts liés à nos locaux vacants. La diminution de 8,6 millions de dollars des charges d'exploitation par rapport à la même période de 2020 est principalement liée aux diminutions importantes des pertes de crédit attendues de 17 millions de dollars (ayant bénéficié de l'incidence favorable du renversement partiel de 2,2 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues de la période précédente), partiellement compensées par une augmentation des coûts d'exploitation de 8,0 millions de dollars, principalement dans les coûts d'exploitation et d'entretien des bâtiments suite à l'augmentation du niveau d'activités dans notre portefeuille en général par rapport à la même période de 2020.

Pertes de crédit attendues : Pour le trimestre terminé le 30 juin 2021, des pertes de crédit attendues de 1,1 million de dollars ont été comptabilisées en raison principalement de la COVID-19. De ce montant, (0,1) million de dollars est pour le portefeuille de bureaux (1,6 million de dollars en 2020), 1,4 million de dollars, pour le portefeuille commercial (14,6 millions de dollars en 2020) et (0,2) million de dollars, pour le portefeuille industriel et polyvalent (2,1 millions de dollars en 2020). Les pertes de crédit attendues pour le trimestre étaient attribuables à un renversement net de 0,1 million de dollars des pertes de crédit attendues sur les comptes clients et à la comptabilisation par le Fonds de réductions de loyer de 3,1 millions de dollars, dont une tranche de 1,9 million de dollars était auparavant incluse dans la provision pour pertes de crédit attendues.

Perte nette : La perte nette pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 s'est établie à (91,4) millions de dollars, comparativement à une perte nette de (318,1) millions de dollars en 2020. La baisse de la perte nette s'explique principalement par une augmentation de 12,8 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, une réduction des charges financières de 2,5 millions de dollars, une diminution de la variation négative de la juste valeur de 191,1 millions de dollars et une baisse de 15,7 millions de dollars de la dépréciation du goodwill, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée à 2,5 millions de dollars pour des honoraires de consultation des alternatives stratégiques.

Fonds provenant de l'exploitation¹ : Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 se sont chiffrés à 45,4 millions de dollars ou 0,25 \$ par part, comparativement à 0,19 \$ par part pour la période comparable de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation de 12,8 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (se reporter à la rubrique portant sur le bénéfice d'exploitation net), de la diminution des charges financières, ces facteurs ayant été en partie compensés par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée à 2,5 millions de dollars pour des honoraires de consultation des alternatives stratégiques.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés¹ : Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 ont été de 29,6 millions de dollars ou 0,16 \$ par part comparativement à 21,1 millions de dollars ou 0,12 \$ pour la période comparable de l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont augmenté par rapport au trimestre correspondant de 2020 en raison principalement de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation, partiellement compensée par des augmentations de la provision pour frais de location et des dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs. **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés¹** pour le deuxième trimestre de 2021 était de 56,3 %, en baisse par rapport à 150,0 % au trimestre comparable de l'exercice précédent, en raison de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation ajustés combinée à la diminution des distributions en vigueur depuis août 2020.

Bilan : Au 30 juin 2021, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 55,6 %, en hausse comparativement à 55,3 % à la fin de l'exercice 2020. Le ratio dette/BAIIA¹ à la fin du deuxième trimestre de 2021 était de 10,7x, en diminution par rapport à 11,3x pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020. Au 30 juin 2021 notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 1,7 milliard de dollars et notre ratio d'actifs non grevés était de 1,55x, en baisse par rapport à 1,76x à la fin de l'exercice 2020.

Au 30 juin 2021, nos liquidités disponibles de 354,9 millions de dollars se composaient de 343,3 millions de dollars disponibles sous les facilités de crédit et de 11,5 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie.

Variation de la juste valeur des immeubles de placement : Au cours six premiers mois de 2021, la direction a réévalué l'intégralité de son portefeuille immobilier et a établi qu'une diminution nette de 129,6 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement en fonction de la juste valeur.

Occupation : Au 30 juin 2021, le taux d'occupation physique de Cominar était de 91,0 %, en baisse de 0,7 % comparativement à la fin de l'exercice 2020. Au 30 juin 2021 le taux d'occupation commis était de 93,2 %, comparativement à 94,0 % au 31 décembre 2020.

Activité de location : Le taux de rétention pour 2021 s'établissait à 62,5 % à la fin du deuxième trimestre. Les loyers nets moyens sur 3,2 millions de pieds carrés de baux renouvelés pour la période de six mois terminée le 30 juin 2021 ont augmenté de 7,0 % (19,1 % pour le portefeuille industriel, 3,6 % pour le portefeuille de bureaux et (0,4) % pour le portefeuille commercial) et les loyers nets moyens sur 3,4 millions de pieds carrés de baux renouvelés pour 2021 ont augmenté de 8,9% (21,5% pour le portefeuille industriel, 7,5 % pour le portefeuille de bureaux et 0,9 % pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux totalisent 1,5 million de pieds carrés pour 2021. Les nouveaux baux et les baux renouvelés pour 2021 représentaient 89,7 % des baux venant à échéance en 2021.

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

COVID-19 - Analyse des impacts et risques

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

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

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

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

Tel qu'annoncé par le gouvernement fédéral, le gouvernement fédéral a l'intention de prolonger la subvention canadienne au loyer d'urgence et la subvention salariale d'urgence canadienne jusqu'au 23 octobre 2021.

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

Notre taux de perception pour le deuxième trimestre de 2021 était de 96,3 %, y compris les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales, soit légèrement mieux qu'au premier trimestre de 2021 après le même nombre de jours suivant la clôture de la période à 94,7 %. À titre indicatif, à ce jour, la perception des loyers pour le premier trimestre de 2021 s'établit désormais à 98,1 %.

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	2 081	6 798	7 367	8 574
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	—	3 016	—	3 016
Pertes de crédit attendues - renversement de provision de la période précédente	(2 165)	—	(6 022)	—
Pertes de crédit attendues - renversement de provision de réductions de loyer	(1 948)	—	(1 948)	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	3 148	8 401	4 178	8 401
Total des pertes de crédit attendues	1 116	18 215	3 575	19 991
Pourcentage des revenus d'exploitation	0,7 %	11,3 %	1,1 %	6,0 %

Le deuxième trimestre a bénéficié de l'incidence favorable du renversement partiel de 2,2 millions de dollars de provisions pour pertes de crédit attendues précédentes. Pour ce trimestre, Cominar a aussi comptabilisé des réductions de loyer de 3,1 millions de dollars, dont une tranche de 1,9 million de dollars était auparavant incluse dans la provision pour pertes de crédit attendues.

Rapprochements selon la quote-part de Cominar

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

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

	30 juin 2021			31 décembre 2020		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés		Quote-part Cominar ¹	États financiers consolidés Coentreprises		Quote-part Cominar ¹
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Actifs						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	5 961 014	157 543	6 118 557	6 077 025	161 885	6 238 910
Immeubles en développement	54 852	10 535	65 387	26 315	10 850	37 165
Terrains détenus pour développement futur	47 948	6 150	54 098	87 910	8 029	95 939
	6 063 814	174 228	6 238 042	6 191 250	180 764	6 372 014
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	44 897	—	44 897	20 990	—	20 990
Participation dans les coentreprises	90 326	(90 326)	—	97 497	(97 497)	—
Débiteurs	47 266	299	47 565	51 816	1 529	53 345
Frais payés d'avance et autres actifs	18 626	—	18 626	19 132	75	19 207
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 543	1 072	12 615	13 594	1 204	14 798
Total de l'actif	6 276 472	85 273	6 361 745	6 394 279	86 075	6 480 354
Passif						
Emprunts hypothécaires	2 075 981	79 125	2 155 106	2 105 906	80 499	2 186 405
Débiteures	1 071 165	—	1 071 165	1 070 491	—	1 070 491
Emprunts bancaires	345 880	4 100	349 980	366 958	4 100	371 058
Créditeurs et charges à payer	125 972	2 048	128 020	126 443	1 476	127 919
Distributions payables aux porteurs de parts	5 474	—	5 474	—	—	—
Total du passif	3 624 472	85 273	3 709 745	3 669 798	86 075	3 755 873
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	2 652 000	—	2 652 000	2 724 481	—	2 724 481
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 276 472	85 273	6 361 745	6 394 279	86 075	6 480 354

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

Trimestres terminés les 30 juin	2021 ¹			2020 ¹		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés		Quote-part Cominar ²	États financiers intermédiaires consolidés résumés		Quote-part Cominar ²
	Coentreprises			Coentreprises		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	164 278	4 047	168 325	160 550	4 279	164 829
Charges d'exploitation	(78 840)	(1 775)	(80 615)	(87 960)	(1 792)	(89 752)
Bénéfice d'exploitation net	85 438	2 272	87 710	72 590	2 487	75 077
Charge financière	(34 399)	(936)	(35 335)	(36 912)	(962)	(37 874)
Frais d'administration du Fonds	(7 310)	(7)	(7 317)	(4 038)	(3)	(4 041)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(129 565)	(6 817)	(136 382)	(320 631)	(10 003)	(330 634)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(5 488)	5 488	—	(8 481)	8 481	—
Frais de transactions	(66)	—	(66)	(4 991)	—	(4 991)
Dépréciation du goodwill	—	—	—	(15 721)	—	(15 721)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(91 390)	—	(91 390)	(318 184)	—	(318 184)
Impôts exigibles	—	—	—	65	—	65
Perte nette et résultat global	(91 390)	—	(91 390)	(318 119)	—	(318 119)

¹ Le trimestre terminé le 30 juin 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars (le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4).

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

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2021 ¹			2020 ¹		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés		Quote-part Cominar ²	États financiers intermédiaires consolidés résumés		Quote-part Cominar ²
	Coentreprises			Coentreprises		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	333 999	8 082	342 081	332 659	8 681	341 340
Charges d'exploitation	(162 090)	(3 496)	(165 586)	(174 344)	(3 638)	(177 982)
Bénéfice d'exploitation net	171 909	4 586	176 495	158 315	5 043	163 358
Charges financières	(66 219)	(1 859)	(68 078)	(76 164)	(1 931)	(78 095)
Frais d'administration du Fonds	(12 853)	(33)	(12 886)	(8 182)	(7)	(8 189)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(129 630)	(6 817)	(136 447)	(319 423)	(10 003)	(329 426)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(4 123)	4 123	—	(6 898)	6 898	—
Frais de transactions	(210)	—	(210)	(5 137)	—	(5 137)
Frais de restructuration	—	—	—	—	—	—
Dépréciation du goodwill	—	—	—	(15 721)	—	(15 721)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(41 126)	—	(41 126)	(273 210)	—	(273 210)
Impôts exigibles	—	—	—	65	—	65
Perte nette et résultat global	(41 126)	—	(41 126)	(273 145)	—	(273 145)

¹ La période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19, des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 3,9 millions de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de six mois terminée le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19, des frais de maintien du rendement de 2,5 millions de dollars payés dans le cadre du rachat de débentures de série 4 et des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance de 4,6 millions de dollars).

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

Analyse de la performance

Situation financière

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

	30 juin 2021	31 décembre 2020	Δ \$	Δ %
	\$	\$		
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	5 961 014	6 077 025	(116 011)	(1,9)
Immeubles en développement	54 852	26 315	28 537	108,4
Terrains détenus pour le développement futur	47 948	87 910	(39 962)	(45,5)
	6 063 814	6 191 250	(127 436)	(2,1)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	44 897	20 990	23 907	113,9
Participation dans des coentreprises	90 326	97 497	(7 171)	(7,4)
Débiteurs	47 266	51 816	(4 550)	(8,8)
Frais payés d'avance et autres actifs	18 626	19 132	(506)	(2,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 543	13 594	(2 051)	(15,1)
Actif total	6 276 472	6 394 279	(117 807)	(1,8)
Passif				
Emprunts hypothécaires	2 075 981	2 105 906	(29 925)	(1,4)
Débiteures	1 071 165	1 070 491	674	0,1
Emprunts bancaires	345 880	366 958	(21 078)	(5,7)
Créditeurs et charges à payer	125 972	126 443	(471)	(0,4)
Distributions payables aux porteurs de parts	5 474	—	5 474	100,0
Total du passif	3 624 472	3 669 798	(45 326)	(1,2)
Avoir des porteurs de part				
Avoir des porteurs de parts	2 652 000	2 724 481	(72 481)	(2,7)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 276 472	6 394 279	(117 807)	(1,8)

Résultats d'exploitation

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020 ¹	Δ %	2021 ²	2020 ²	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	164 278	160 550	2,3	333 999	332 659	0,4
Charges d'exploitation	(78 840)	(87 960)	(10,4)	(162 090)	(174 344)	(7,0)
Bénéfice d'exploitation net	85 438	72 590	17,7	171 909	158 315	8,6
Charges financières	(34 399)	(36 912)	(6,8)	(66 219)	(76 164)	(13,1)
Frais d'administration du Fonds	(7 310)	(4 038)	81,0	(12 853)	(8 182)	57,1
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(129 565)	(320 631)	NS	(129 630)	(319 423)	NS
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(5 488)	(8 481)	(35,3)	(4 123)	(6 898)	(40,2)
Frais de transactions	(66)	(4 991)	(98,7)	(210)	(5 137)	(95,9)
Dépréciation du goodwill	—	(15 721)	100,0	—	(15 721)	100,0
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(91 390)	(318 184)	(71,3)	(41 126)	(273 210)	(84,9)
Impôts exigibles	—	65	(100,0)	—	65	(100,0)
Perte nette et résultat global	(91 390)	(318 119)	(71,3)	(41 126)	(273 145)	(84,9)

¹ Le trimestre terminé le 30 juin 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars (le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débiteures de série 4).

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de six mois terminée le 30 juin 2020 inclut 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

L'augmentation des produits d'exploitation selon les états financiers consolidés intermédiaires résumés du deuxième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 résulte principalement de l'amélioration en 2021 de la performance de l'ensemble de notre portefeuille, sur lequel la COVID-19 a eu une incidence importante en 2020. Même si les taux d'inoccupation ont nuï à nos résultats après une légère diminution du taux d'occupation physique, comparativement au niveau d'occupation antérieur à la pandémie de COVID-19, les loyers et les produits découlant des recouvrements ont augmenté par rapport au deuxième trimestre de 2020.

La diminution des charges d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le deuxième trimestre de 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020, découle principalement de la baisse de 16,9 millions de dollars des pertes de crédit attendues, en partie contrebalancée par la hausse de 6,9 millions de dollars des charges d'exploitation et des frais d'entretien des immeubles, attribuable essentiellement à un niveau d'activité accru lié à notre portefeuille commercial et de bureau.

Les charges financières ont diminué de 2,5 millions de dollars au deuxième trimestre de 2021, ce qui s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les débetures en raison du rachat net de 250,0 millions de dollars de débetures depuis mai 2020, par les 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement versés en lien avec le remboursement de débetures de série 4 au deuxième trimestre de 2020, ainsi que par un contexte de faibles taux d'intérêt, ces facteurs étant contrebalancés en partie par une augmentation des intérêts sur les emprunts bancaires liés à la facilité de crédit garantie de 120,0 millions de dollars, qui n'a été utilisée qu'à partir de juin 2020. Les intérêts sur emprunts hypothécaires pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 incluent des ajustements rétroactifs de 0,9 million de dollars.

Enfin, les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 3,3 millions de dollars comparativement à la période correspondante de 2020, en raison des honoraires de consultation de 2,5 millions de dollars sur les alternatives stratégiques et d'une augmentation des honoraires professionnels attribuable à plusieurs questions de consultation non liées au processus d'analyse des alternatives stratégiques et qui comprennent les frais juridiques relatifs à la gestion des affaires liées aux locataires.

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

	Immeubles de bureau ¹	Immeubles commerciaux ¹	Immeubles industriels et polyvalents ¹	Siège Social ¹	TOTAL
Trimestre terminé le 30 juin 2021	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	64 029	59 970	40 279	–	164 278
Charges d'exploitation	(31 950)	(32 203)	(14 687)	–	(78 840)
Bénéfice d'exploitation net	32 079	27 767	25 592	–	85 438
Charges financières	(7 963)	(6 631)	(4 646)	(15 159)	(34 399)
Frais d'administration du Fonds	(599)	(797)	(359)	(5 555)	(7 310)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(81 338)	(276 127)	227 900	–	(129 565)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(3 109)	(2 379)	–	–	(5 488)
Frais de transactions	(57)	(5)	(4)	–	(66)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(60 987)	(258 172)	248 483	(20 714)	(91 390)

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

Période de six mois terminée le 30 juin 2021	Immeubles de bureau ¹	Immeubles commerciaux ¹	Immeubles industriels et polyvalents ¹	Siège social ¹	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	129 809	122 324	81 866	—	333 999
Charges d'exploitation	(65 507)	(65 703)	(30 880)	—	(162 090)
Bénéfice d'exploitation net	64 302	56 621	50 986	—	171 909
Charges financières	(13 992)	(13 964)	(8 767)	(29 496)	(66 219)
Frais d'administration du Fonds	(1 230)	(1 636)	(738)	(9 249)	(12 853)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(81 283)	(276 247)	227 900	—	(129 630)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(1 727)	(2 396)	—	—	(4 123)
Frais de transactions	(176)	(30)	(4)	—	(210)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(34 106)	(237 652)	269 377	(38 745)	(41 126)

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

Bénéfice d'exploitation net

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020 ¹	Δ %	2021 ¹	2020 ¹	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	85 438	72 590	17,7	171 909	158 315	8,6
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	2 272	2 487	(8,6)	4 586	5 043	(9,1)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part de Cominar²	87 710	75 077	16,8	176 495	163 358	8,0

¹ Les trimestres et les périodes de six mois terminés les 30 juin 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

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

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020 ¹	Δ %	2021 ¹	2020 ¹	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Type d'immeuble						
Bureau	34 276	34 845	(1,6)	68 746	69 364	(0,9)
Commercial	27 842	17 608	58,1	56 763	47 672	19,1
Industriel et polyvalent	25 592	22 624	13,1	50 986	46 322	10,1
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar²	87 710	75 077	16,8	176 495	163 358	8,0

¹ Les trimestres et les périodes de six mois terminés les 30 juin 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

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

Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020 ¹	Δ %	2021 ¹	2020 ¹	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	165 932	163 282	1,6	336 863	338 832	(0,6)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	(79 782)	(88 428)	(9,8)	(163 472)	(177 062)	(7,7)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	86 150	74 854	15,1	173 391	161 770	7,2

¹ Les trimestres et les périodes de six mois terminés les 30 juin 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

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

Au deuxième trimestre de 2021, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 15,1 % par rapport au trimestre correspondant de 2020, en raison principalement de l'impact financier du confinement complet au deuxième trimestre de 2020, comparativement aux mesures gouvernementales moins restrictives au deuxième trimestre de 2021, ainsi qu'en raison de la baisse des pertes de crédit attendues.

L'augmentation des produits d'exploitation du portefeuille comparable au deuxième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 résulte principalement de l'amélioration en 2021 de la performance de l'ensemble de notre portefeuille, sur lequel la COVID-19 a eu une incidence importante en 2020. L'augmentation de 2,7 millions de dollars des produits d'exploitation par rapport à la même période de 2020 est principalement due aux revenus provenant des charges d'exploitation recouvrables en hausse de 4,9 millions de dollars (en raison de l'augmentation des charges d'exploitation décrite ci-dessous) et à l'augmentation des produits découlant des frais de résiliation anticipée de 1,7 million de dollars, qui a été partiellement compensée par une diminution de 1,0 million de dollars des revenus provenant de la gestion de projet et une augmentation de 2,5 millions de dollars des coûts liés à nos locaux vacants.

La diminution des charges d'exploitation du portefeuille comparable par rapport à la même période de 2020 est principalement liée aux diminutions importantes des pertes de crédit attendues de 17 millions de dollars (ayant bénéficié de l'incidence favorable du renversement partiel de 2,2 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues de la période précédente), partiellement compensées par une augmentation des coûts d'exploitation de 8,0 millions de dollars, principalement dans les coûts d'exploitation et d'entretien des bâtiments suite à l'augmentation du niveau d'activités dans notre portefeuille en général par rapport à la même période de 2020.

Bénéfice d'exploitation net - Portefeuille comparable

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020 ¹	Δ %	2021 ¹	2020 ¹	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	85 438	72 590	17,7	171 909	158 315	8,6
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	2 272	2 487	(8,6)	4 586	5 043	(9,1)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part de Cominar ²	87 710	75 077	16,8	176 495	163 358	8,0
Acquisitions, développements et dispositions – Quote-part de Cominar ³	(1 560)	(223)	599,6	(3 104)	(1 588)	95,5
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	86 150	74 854	15,1	173 391	161 770	7,2

¹ Les trimestres et les périodes de six mois terminés les 30 juin 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

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

³ Comprend également les revenus locatifs résultant de la comptabilisation linéaire des baux.

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020 ¹	Δ %	2021 ¹	2020 ¹	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Type d'immeuble						
Bureau	33 257	34 653	(4,0)	67 513	68 655	(1,7)
Commercial	27 779	17 987	54,4	55 881	47 597	17,4
Industriel et polyvalent	25 114	22 214	13,1	49 997	45 518	9,8
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	86 150	74 854	15,1	173 391	161 770	7,2

¹ Les trimestres et les périodes de six mois terminés les 30 juin 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

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

La croissance de 15,1 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable s'explique par une croissance de 54,4 % du secteur commercial (en raison surtout de la diminution des pertes de crédit attendues) et par une croissance de 13,1 % du secteur industriel et polyvalent, en partie atténuées par un recul de (4,0) % du secteur bureau, qui s'explique principalement par la diminution du taux d'occupation physique.

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
Type d'immeuble				
Bureau	38,6 %	46,3 %	39,0 %	42,5 %
Commercial	32,2 %	24,0 %	32,2 %	29,4 %
Industriel et polyvalent	29,2 %	29,7 %	28,8 %	28,1 %
Bénéfice net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ¹	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2021, la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur commercial a augmenté de 820 points de base, pour s'établir à 32,2 %, alors que la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur industriel et polyvalent a diminué de (50) points de base, pour s'établir à 29,2 %, et celle du secteur bureau a diminué de (770) points de base, pour s'établir à 38,6 %. L'augmentation pour le secteur commercial s'explique principalement par des pertes de crédit attendues plus élevées qu'en temps normal en 2020 en raison de la COVID-19. Comparativement à la pondération de 34,0 % du secteur commercial avant la pandémie de COVID-19, la baisse a été de (180) points de base.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020 ¹	Δ %	2021 ¹	2020 ¹	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	55 193	47 262	16,8	110 106	102 037	7,9
Québec	26 246	21 958	19,5	50 405	48 305	4,3
Ottawa ²	4 711	5 633	(16,4)	12 880	11 428	12,7
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ³	86 150	74 853	15,1	173 391	161 770	7,2

¹ Les trimestres et les périodes de six mois terminés les 30 juin 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

² Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
Marché géographique				
Montréal	64,0 %	63,2 %	63,5 %	63,0 %
Québec	30,5 %	29,3 %	29,1 %	29,9 %
Ottawa ¹	5,5 %	7,5 %	7,4 %	7,1 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar²	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

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

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

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Marché géographique						
Montréal	91,1 %	90,5 %	0,6	91,4 %	90,9 %	0,5
Québec	92,2 %	93,0 %	(0,8)	92,2 %	93,2 %	(1,0)
Ottawa ¹	84,4 %	87,4 %	(3,0)	85,1 %	87,2 %	(2,1)
Total	91,0 %	91,0 %	0,0	91,2 %	91,3 %	(0,1)

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

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Au cours six premiers mois de 2021, la direction a réévalué l'intégralité de son portefeuille immobilier au moyen d'évaluations internes ou externes ou en utilisant les données par type d'immeuble et par marché géographique tirées d'évaluations effectuées par des évaluateurs internes et externes ainsi que les données de marché disponibles et a établi qu'une diminution nette de 129,6 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement en fonction de la juste valeur [diminution nette de 319,4 millions de dollars en 2020]. Pour le semestre terminé le 30 juin 2021, 19 % de la juste valeur des immeubles de placement ont été réévalués à partir d'évaluations externes.

Le tableau suivant présente un sommaire des variations de la juste valeur de l'ensemble du portefeuille de Cominar selon les postes des états financiers, pour la période de six mois terminée le 30 juin 2021:

Type d'immeuble	Immeubles productifs de revenus \$	Immeubles de placement disponibles à la vente \$	Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur \$	Total selon les états financiers \$	Quote-part des coentreprises \$	Total - Quote-part Cominar ¹ \$
Bureau	(81 289)	54	(48)	(81 283)	(4 436)	(85 719)
Commercial	(275 387)	(115)	(745)	(276 247)	(2 381)	(278 628)
Industriel et polyvalent	231 112	—	(3 212)	227 900	—	227 900
Total	(125 564)	(61)	(4 005)	(129 630)	(6 817)	(136 447)

¹ Mesure financière non définie par les IFRS

La baisse de 85,7 millions de dollars de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de bureaux s'explique principalement par l'incertitude quant à l'incidence de la COVID-19 à moyen et à long terme, incertitude qui s'est traduite par une augmentation de la période d'absorption des inoccupations, une réduction de la croissance du marché au cours des premières années, une augmentation des provisions pour pertes de crédit attendues ainsi qu'une hausse des taux d'actualisation.

La baisse de 278,6 millions de dollars de la juste valeur du portefeuille commercial est principalement liée à l'augmentation de la période d'absorption des inoccupations, à l'ajustement des loyers du marché et à une importante réserve de 10 % à 20 % pour les pertes de crédit attendues.

La hausse de 227,9 millions de dollars de la juste valeur du portefeuille industriel et polyvalent provient principalement de la compression des rendements combinée à une croissance importante des loyers.

Le tableau suivant présente un sommaire des ajustements de la juste valeur exprimés en pourcentage de chacun des types d'immeubles selon les postes des états financiers pour la période de six mois terminée le 30 juin 2021:

Type d'immeuble	Immeubles productifs de revenus %	Immeubles de placement disponibles à la vente %	Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur %	Total selon les états financiers %	Quote-part des coentreprises %	Total - Quote-part Cominar ¹ %
Bureau	(3,6 %)	1,8 %	(0,1 %)	(3,5 %)	(2,9 %)	(3,5 %)
Commercial	(14,6 %)	(0,6 %)	(1,7 %)	(14,2 %)	(9,0 %)	(14,1 %)
Industriel et polyvalent	12,0 %	— %	(12,3 %)	11,6 %	— %	11,6 %
Total	(2,1 %)	(0,3 %)	(3,5 %)	(2,1 %)	(3,8 %)	(2,1 %)

¹ Mesure financière non définie par les IFRS

Taux d'actualisation et de réversion moyens pondérés

	30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Intervalle	Taux moyen pondéré	Intervalle	Taux moyen pondéré
Immeubles de bureaux				
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	5.6% - 8.8%	6,7 %	5.6% - 8.8%	6,9 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5.0% - 7.8%	6,0 %	5.0% - 7.8%	6,1 %
Immeubles commerciaux				
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	6.2% - 9.5%	7,7 %	6.2% - 9.5%	7,7 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5.4% - 8.8%	7,0 %	5.4% - 8.0%	6,9 %
Immeubles industriels et polyvalents				
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	5.3% - 8.5%	6,1 %	5.5% - 9.0%	6,6 %
Taux global d'actualisation à la réversion	4.5% - 7.8%	5,4 %	5.0% - 8.3%	5,9 %
Total				
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation		6,8 %		7,0 %
Taux global d'actualisation à la réversion		6,1 %		6,3 %

Charge financière

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires ¹	19 253	19 563	(1,6)	36 757	43 590	(15,7)
Intérêts sur débetures ²	12 117	16 648	(27,2)	24 250	31 278	(22,5)
Intérêts sur emprunts bancaires	2 937	2 078	41,3	6 201	3 618	71,4
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 396	1 103	26,6	2 662	2 128	25,1
Moins: intérêts capitalisés ³	(1 304)	(2 480)	(47,4)	(3 651)	(4 450)	(18,0)
Total de la charge financière – États financiers	34 399	36 912	(6,8)	66 219	76 164	(13,1)
Charge financière ajustée ⁴	34 399	34 425	(0,1)	66 219	69 054	(4,1)
Pourcentage des produits d'exploitation	20,9 %	23,0 %		19,8 %	22,9 %	
Taux d'intérêt moyen de la dette totale				3,78 %	3,89 %	

¹ La période de six mois terminée le 30 juin 2020 inclut 4,6 millions de dollars de pénalités payées sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance.

² Le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés en lien avec le remboursement de débetures de série 4.

³ Intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période.

⁴ Exclut les pénalités relatives aux remboursements d'hypothèques avant échéance et les frais de maintien du rendement payés en lien avec le remboursement de débetures de série 4.

La diminution de la charge financière du deuxième trimestre de 2021, comparativement au trimestre correspondant de 2020, est essentiellement attribuable à la réduction des intérêts sur les débetures liées au rachat net de 250,0 millions de dollars de débetures depuis mai 2020, à 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés en lien avec le remboursement de débetures de série 4 pour le deuxième trimestre de 2020 et à un contexte de faibles taux d'intérêt, partiellement contrebalancés par une augmentation des intérêts sur les emprunts bancaires liée à la facilité de crédit garantie de 120,0 millions de dollars qui n'a été utilisée qu'à partir de juin 2020. Les intérêts sur emprunts hypothécaires pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 incluent des ajustements rétroactifs de 0,9 million de dollars.

Frais d'administration du Fonds

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Salaires et autres avantages	2 495	2 420	3,1	5 025	5 168	(2,8)
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	980	840	16,7	1 487	1 657	(10,3)
Honoraires professionnels	720	311	131,5	1 322	480	175,4
Frais liés aux sociétés ouvertes	264	184	43,5	479	408	17,4
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	2 512	—	100,0	3 888	—	100,0
Autres frais	339	283	19,8	652	469	39,0
Total des frais d'administrations du fonds – États financiers	7 310	4 038	81,0	12 853	8 182	57,1
Frais d'administration du fonds ajustés ¹	4 798	4 038	18,8	8 965	8 182	9,6

¹ Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2021 excluent des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars et de 3,9 millions de dollars, respectivement.

Au cours du deuxième trimestre de 2021, les frais d'administration du Fonds ont augmenté comparativement au trimestre correspondant de 2020, en raison des honoraires de consultation de 2,5 millions de dollars sur les alternatives stratégiques et d'une augmentation des honoraires professionnels attribuable à plusieurs questions de consultation non liées à l'analyse des alternatives stratégiques et qui comprennent les frais juridiques relatifs à la gestion des affaires liées aux locataires.

Perte nette

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Perte nette	(91 390)	(318 119)	(71,3)	(41 126)	(273 145)	(84,9)
Perte nette de base et diluée par part	(0,50)	(1,74)	(71,3)	(0,23)	(1,50)	(84,7)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	182 744 485	182 635 565		182 737 210	182 565 912	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 744 485	182 635 565		182 737 210	182 565 912	

La baisse de la perte nette au deuxième trimestre de 2021 par rapport à la période correspondante de 2020 s'explique surtout par une augmentation de 12,8 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, une réduction des charges financières de 2,5 millions de dollars, une diminution de la variation négative de la juste valeur de 191,1 millions de dollars et une diminution de 15,7 millions de dollars de la dépréciation du goodwill, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée à 2,5 millions de dollars pour des honoraires de consultation des alternatives stratégiques.

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 contreprises selon la méthode de la mise en équivalence et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou d'une disposition d'immeubles.

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

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

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

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020 ¹	Δ %	2021 ²	2020 ²	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Perte nette	(91 390)	(318 119)	(71,3)	(41 126)	(273 145)	(84,9)
Salaires de location – mise en place et renouvellement des baux	300	854	(64,9)	1 290	1 846	(30,1)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ³	136 382	330 634	(58,8)	136 447	329 426	(58,6)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	48	136	(64,7)	96	273	(64,8)
Frais de transactions	66	4 991	(98,7)	210	5 137	(95,9)
Dépréciation du goodwill	–	15 721	(100,0)	–	15 721	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation ^{3,4}	45 406	34 217	32,7	96 917	79 258	22,3
Provision pour frais relatifs à la location	(8 400)	(7 500)	12,0	(16 433)	(14 429)	13,9
Comptabilisation linéaire des baux ³	(425)	445	(195,5)	(599)	(26)	2203,8
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(7 000)	(6 045)	15,8	(13 250)	(10 905)	21,5
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{3,4}	29 581	21 117	40,1	66 635	53 898	23,6
Information par part:						
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{4,5}	0,25	0,19	31,6	0,53	0,43	23,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{4,5}	0,16	0,12	33,3	0,36	0,29	24,1
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁵	182 967 372	182 802 565		182 951 612	182 883 814	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{4,5}	56,3 %	150,0 %		50,0 %	124,1 %	

¹ Le trimestre terminé le 30 juin 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars (le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4). Se reporter à la rubrique «COVID-19 - Analyse des impacts et risques».

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de six mois terminée le 30 juin 2020 inclut 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance). Se reporter à la rubrique «COVID-19 - Analyse des impacts et risques».

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

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

⁵ Pleinement dilué.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles de bureaux ¹	20 567	20 628	(0,3)	48 037	46 398	3,5
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles commerciaux ¹	18 040	3 976	353,7	38 974	25 848	50,8
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles industriels et polyvalents ¹	20 647	17 045	21,1	41 740	36 336	14,9
Fonds provenant de l'exploitation - corporatif ¹	(13 848)	(7 432)	86,3	(31 834)	(29 324)	8,6
Fonds provenant de l'exploitation	45 406	34 217	32,7	96 917	79 258	22,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles de bureaux	12 653	13 340	(5,1)	37 172	33 128	12,2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles commerciaux ¹	13 131	993	1 222,4	30 238	18 709	61,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles industriels et polyvalents ¹	17 645	14 200	24,3	37 279	31 417	18,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - corporatif ¹	(13 848)	(7 416)	86,7	(38 054)	(29 356)	29,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	29 581	21 117	40,1	66 635	53 898	23,6

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

Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre clos le 30 juin 2021 se sont chiffrés à 45,4 millions de dollars ou 0,25 \$ par part, comparativement à 0,19 \$ par part pour la période comparable de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation de 12,8 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (se reporter à la rubrique portant sur le bénéfice d'exploitation net), de la diminution des charges financières, ces facteurs ayant été en partie compensés par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée à 2,5 millions de dollars pour des honoraires de consultation des alternatives stratégiques.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 ont été de 29,6 millions de dollars ou 0,16 \$ par part comparativement à 21,1 millions de dollars ou 0,12 \$ par part pour la période comparable de l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont augmenté par rapport au trimestre correspondant de 2020 en raison principalement de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation, partiellement compensée par des augmentations de la provision pour frais de location et des dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs.

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Fonds provenant de l'exploitation ^{1,2}	45 406	34 217	32,7	96 917	79 258	22,3
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	—	—	—	0	4 623	(100,0)
Règlement provenant de Sears Canada	—	—	—	(2 715)	—	(100,0)
Frais sur rachat de débetures	—	2 487	(100,0)	—	2 487	(100,0)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	2 512	—	100,0	3 888	—	100,0
Fonds provenant de l'exploitation - ajustés ^{1,2}	47 918	36 704	30,6	98 090	86 368	13,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés par part-pleinement dilués ^{2,3}	0,27	0,20		0,54	0,47	
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{1,2}	29 581	21 117	40,1	66 635	53 898	23,6
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	—	—	—	0	4 623	(100,0)
Règlement provenant de Sears Canada	—	—	—	(2 715)	—	(100,0)
Frais sur rachat de débetures	—	2 487	(100,0)	—	2 487	(100,0)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	2 512	—	100,0	3 888	—	100,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés ^{1,2}	32 093	23 604	36,0	67 808	61 008	11,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés par part - pleinement dilués ^{2,3}	0,18	0,13		0,37	0,33	

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

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

3 Pleinement dilué.

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

Provision pour frais relatifs à la location

La provision pour frais relatifs à la location que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés représente l'amortissement, sur la durée des baux, des améliorations locatives et des coûts directs initiaux, ce qui comprend des honoraires de courtage engagés lors de la négociation et de la préparation des baux. Cette façon de faire permet un meilleur rapprochement des investissements engagés avec les produits d'exploitation générés sur la durée des baux. Au cours du deuxième trimestre de 2021, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 8,7 millions de dollars en améliorations locatives et 1,8 million de dollars en frais relatifs à la location, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevée à 8,4 millions de dollars.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Améliorations locatives	8 696	3 998	16 726	9 528
Frais relatifs à la location	1 829	1 542	3 440	3 748
Frais relatifs à la location réels — Quote-part Cominar ^{1,2}	10 525	5 540	20 167	13 275
Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés ³	8 400	7 500	16 433	14 429

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

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

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

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

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

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

Au cours du deuxième trimestre de 2021, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 2,9 millions de dollars alors que le montant déduit du calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés s'est établi à 7,0 millions de dollars. Au cumulatif depuis le début de l'exercice, les coûts réels engagés s'élèvent à 6,9 millions de dollars, et la direction s'attend à ce que les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs pour l'exercice 2021 s'établissent à leur niveau annuel habituel.

Distributions

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

Distributions aux porteurs de parts

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Distributions aux porteurs de parts	16 421	32 840	(50,0)	32 842	65 667	(50,0)
Distributions par parts	0,09	0,18		0,18	0,36	

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

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

Périodes terminées les 30 juin	2021 (trois mois) \$	2021 (six mois) \$	2020 (six mois) \$	2019 (six mois) \$
Bénéfice net (perte nette)	(91 390)	(41 126)	(273 145)	95 783
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation - États financiers	29 117	108 072	41 519	37 577
Distributions aux porteurs de parts	16 421	32 842	65 667	65 526
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	12 696	75 230	(24 148)	(27 949)

Pour les six premiers mois de 2021, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont représenté un excédent de 75,2 millions de dollars sur les distributions aux porteurs de parts. L'excédent en trésorerie de 75,2 millions de dollars en comparaison de (27,9) millions de dollars en 2020 découlent surtout d'un solide bénéfice d'exploitation net, d'une variation favorable des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, notamment les débiteurs, et d'une diminution en 2020 des distributions aux porteurs de parts.

Liquidités et sources de financement

Au cours du deuxième trimestre de 2021, Cominar a généré 29,1 millions de dollars de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les états financiers. Les obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions et le remboursement des débetures et d'emprunts hypothécaires à l'échéance, sont financés en utilisant les fonds générés par ses activités d'exploitation, la vente d'actifs, le produit de nouveaux emprunts hypothécaires, l'émission de débetures, la trésorerie et équivalents de trésorerie et les sommes disponibles sur les facilités de crédit.

Gestion de la dette

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

Au 30 juin 2021, Cominar avait un niveau d'endettement de 55,6 % (55,3 % au 31 décembre 2020) constitué d'emprunts hypothécaires, de débetures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 59,4 % du total de la dette, les débetures non garanties de premier rang représentaient environ 30,7 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 9,9 %. Au 30 juin 2021, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 3,78 % (3,76 % au 31 décembre 2020) et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts était de 3,4 ans (3,8 ans au 31 décembre 2020).

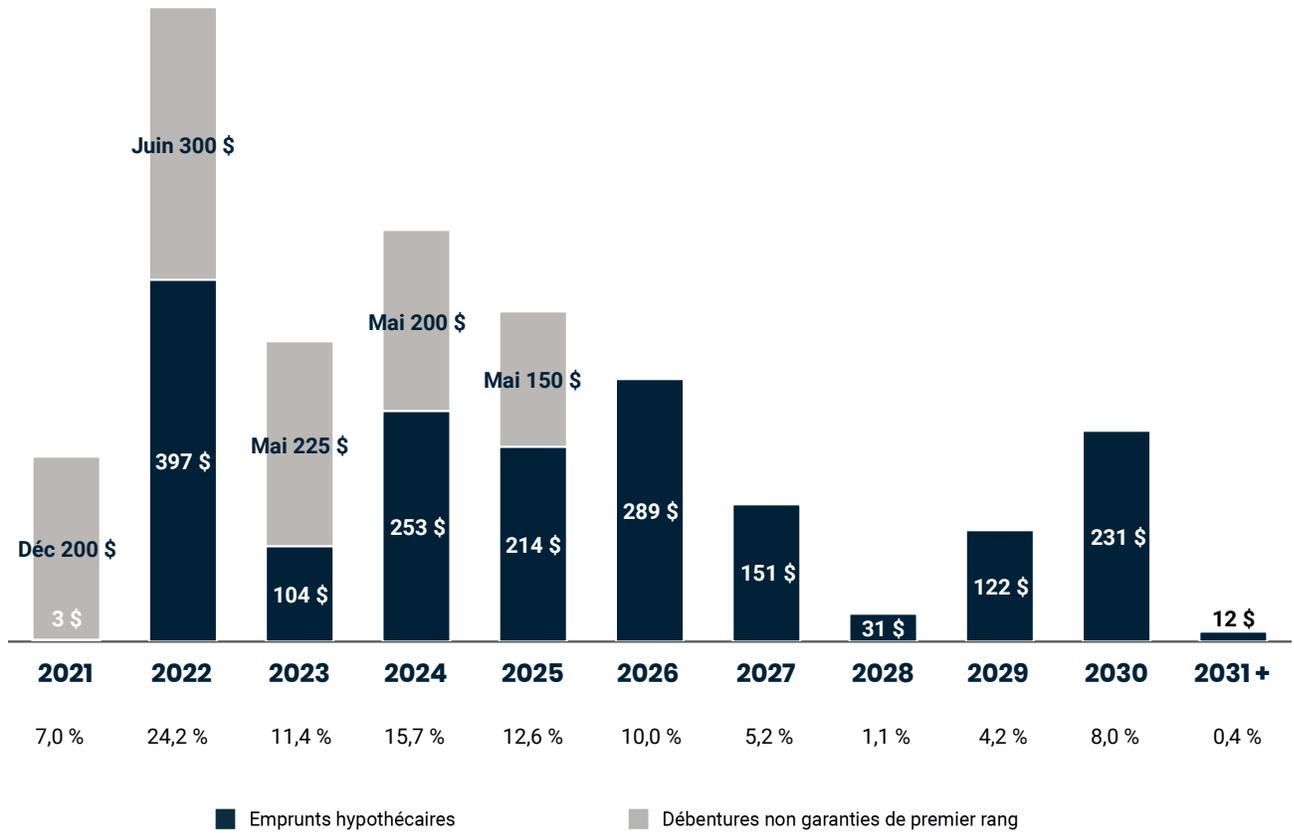
Au 30 juin 2021, 88,8 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 11,2 % étaient à taux variable.

Sommaires des dettes

	30 juin 2021			31 décembre 2020		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	2 075 981	3,53 %	4,6 ans	2 105 906	3,54 %	4,9 ans
Débetures	1 071 165	4,51 %	1,8 ans	1 070 491	4,51 %	2,3 ans
Emprunts bancaires garantis	300 880	3,00 %	1,6 ans	292 800	2,90 %	2,4 ans
Emprunts bancaires non garantis	45 000	2,92 %	0,9 an	74 158	2,56	0,6 ans
Total de la dette	3 493 026	3,78 %	3,4 ans	3 543 355	3,76 %	3,8 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(11 543)	1,20 %		(13 594)	0,70 %	
Dette nette	3 481 483			3 529 761		

Échéance de la dette à long terme

Au 30 juin 2021
[en million de dollars]



Emprunts hypothécaires

Au 30 juin 2021, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2 076,0 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 29,9 millions de dollars par rapport à 2 105,9 millions de dollars au 31 décembre 2020. Cette diminution s'explique principalement par des remboursements de capital mensuels totalisant 25,3 millions de dollars. Au 30 juin 2021, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,53 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,99 %, stable depuis le 31 décembre 2020.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$	Taux contractuel moyen pondéré
2021 (Période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre)	24 194	2 791	26 985	5,30 %
2022	42 123	397 010	439 133	3,06 %
2023	55 951	104 292	160 243	4,17 %
2024	47 152	252 602	299 754	3,91 %
2025	37 812	213 508	251 320	3,18 %
2026	22 044	288 527	310 571	3,52 %
2027	19 367	151 199	170 566	3,25 %
2028	14 447	30 836	45 283	4,48 %
2029	11 952	122 034	133 986	3,56 %
2030	3 561	231 411	234 972	4,00 %
2031 et suivants	2 069	11 649	13 718	4,19 %
Total	280 672	1 805 859	2 086 531	3,53 %

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires de Cominar sont échelonnées sur un certain nombre d'années pour réduire les risques liés au renouvellement. Au 30 juin 2021, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts était de 4,6 ans.

L'échéance de l'hypothèque de la Gare Centrale de 240,0 millions de dollars a été prolongée d'un an de février 2021 à février 2022 sur une base d'intérêt seulement.

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 30 juin 2021 \$
Série 8	Décembre 2014	4,25 %	4,34 %	8 juin et 8 décembre	Décembre 2021	200 000
Série 9	Juin 2015	4,16 %	4,25 %	1 juin et 1 décembre	Juin 2022	300 000
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	23 mai et 23 novembre	Mai 2023	225 000
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	15 mai et 15 novembre	Mai 2024	200 000
Série 12	Mai 2020	5,95 %	6,24 %	5 mai et 5 novembre	Mai 2025	150 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		4,51 %	4,67 %			
Total						1 075 000

Au 30 juin 2021, le terme résiduel moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était de 1,8 an.

Emprunts bancaires

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

Au 30 juin 2021, la portion de 150,0 millions de dollars de cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 259,2 millions de dollars. Ces facilités de crédit renferment certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2021. Au 30 juin 2021, les emprunts bancaires liés à ces facilités totalisaient 56,7 millions de dollars et les liquidités disponibles représentaient 343,3 millions de dollars.

Au 30 juin 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 169,2 millions de dollars venant à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1,8 million de dollars. Cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 283,9 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2021. Au 30 juin 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

Au 30 juin 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 120,0 millions de dollars venant à échéance en septembre 2022. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 250 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 350 points de base. Au 30 juin 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 192,0 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2021. Au 30 juin 2021, la totalité de cette facilité de crédit était utilisée.

Ratio d'endettement

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

	30 juin 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(11 543)	(13 594)
Emprunts hypothécaires	2 075 981	2 105 906
Débentures	1 071 165	1 070 491
Emprunts bancaires	345 880	366 958
Total de la dette nette	3 481 483	3 529 761
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	6 264 929	6 380 685
Ratio d'endettement ^{1,2}	55,6 %	55,3 %

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

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

Ratio dette/BAIIA

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

	30 juin 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	2 075 981	2 105 906
Débentures	1 071 165	1 070 491
Emprunts bancaires	345 880	366 958
Total de la dette	3 493 026	3 543 355
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	340 781	327 187
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) ¹	(16 062)	(15 279)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	926	1 485
BAIIA (12 derniers mois) ²	325 645	313 393
Ratio dette/BAIIA ²	10,7x	11,3x

¹ Exclut, les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 3,9 millions de dollars en 2021.

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

Ratio de couverture des intérêts

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

	30 juin 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	340 781	327 187
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) ¹	(16 062)	(15 279)
	324 719	311 908
Charge financière ajustée (12 derniers mois) ²	134 021	136 530
Ratio de couverture des intérêts ³	2,42 : 1	2,28 : 1

¹ Exclut les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 3,9 millions de dollars en 2021.

² Exclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4 au deuxième trimestre de 2020 et des pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance au premier trimestre de 2020.

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

Actifs non grevés et dette non garantie

	30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu du portefeuille bureau non grevés ¹	36	645 562	35	709 049
Immeubles productifs de revenu du portefeuille commercial non grevés ¹	24	432 011	27	645 265
Immeubles productifs de revenu du portefeuille industriel et polyvalent non grevés ¹	74	636 944	78	634 715
Immeubles productifs de revenu non grevés ¹	134	1 714 517	140	1 989 029
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ^{2,3}		1,55 : 1		1,76 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ^{3,4}		32,0 %		32,2 %

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

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

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

⁴ Dette non garantie divisée par la dette totale.

Au 30 juin 2021, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie s'établissait à 1,55 : 1, au-dessus des ratios exigés de 1,30 : 1 et de 1,40 : 1 contenus dans la clause restrictive des débetures en circulation (à l'exception des débetures de série 11 et des débetures de série 12 qui n'ont pas cette clause restrictive) et de la facilité de crédit non garantie, respectivement. La baisse de ce ratio, qui est passé de 1,76 : 1 au 31 décembre 2020 à 1,55 : 1 au 30 juin 2021 s'explique par le fait que la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars, qui arrivait à échéance en juillet 2021 a été partiellement convertie en une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars. Même si seulement 11,7 millions de dollars avaient été prélevés sur la facilité de crédit renouvelable garantie au 30 juin 2021, l'incidence sur le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie est la même que si la facilité de 150,0 millions de dollars avait été entièrement utilisée.

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

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

Portefeuille immobilier

	30 juin 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ¹	6 118 557	6 238 910
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar	119 485	133 104
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	44 897	20 990
Nombre d'immeubles productifs de revenu	310	314
Superficie locative (pi ²)	35 671 000	35 821 000

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

Sommaire par type d'immeuble

	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar
30 juin 2021	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	2 313 074	1 632 906	2 172 577	6 118 557
Immeubles en développement	–	36 885	28 502	65 387

Sommaire par type d'immeuble

	30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Bureaux	79	11 065 000	80	11 089 000
Commercial	41	9 354 000	44	9 480 000
Industriel et polyvalent	190	15 252 000	190	15 252 000
Total	310	35 671 000	314	35 821 000

Sommaire par marché géographique

	30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Montréal	193	23 493 000	194	23 517 000
Québec	97	9 637 000	100	9 763 000
Ontario - Ottawa ¹	20	2 541 000	20	2 541 000
Total	310	35 671 000	314	35 821 000

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

Acquisitions, investissements et dispositions

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

Dans le cours normal de ses activités, Cominar investit dans ses immeubles de placement. Les investissements visent notamment l'agrandissement, la modernisation, la modification ainsi que la valorisation de ses immeubles existants et des ajouts à ceux-ci, afin d'accroître ou de maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs. Au cours du deuxième trimestre de 2021, Cominar a engagé des dépenses en capital de 11,0 millions de dollars [13,0 millions de dollars au cours de la période correspondante de 2020] plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 7,1 millions de dollars en revitalisations et redéveloppements. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 2,9 millions de dollars [0,9 million de dollars au cours de la période correspondante de 2020] pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Ces dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts d'entretien et de réparation courants car ceux-ci sont déjà déduits du bénéfice d'exploitation net.

Enfin, Cominar a investi dans des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location et d'occupation, ainsi que d'autres frais relatifs à la location, principalement, les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre, car il dépend de la reconduction des baux et de la signature de nouveaux baux. Le niveau d'investissement dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles agrandis, modernisés ou acquis, ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement. À cet égard, au cours du deuxième trimestre de 2021, Cominar a investi 8,7 millions de dollars en améliorations locatives et 1,8 million de dollars en frais relatifs à la location [4,0 millions de dollars en améliorations locatives et 1,5 million de dollars en frais relatifs à la location au cours de la période correspondante de 2020].

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs						
Revitalisation et redéveloppement	7 061	7 242	(2,5)	11 981	21 992	(45,5)
Intérêts capitalisés sur les revitalisations et redéveloppements	591	563	5,0	1 154	935	23,4
Travaux structurels d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc.	3 397	5 192	(34,6)	8 804	13 831	(36,3)
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	11 049	12 997	(15,0)	21 939	36 758	(40,3)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	2 939	883	232,8	6 939	3 134	121,4
Total des dépenses en capital ¹	13 988	13 880	0,8	28 878	39 892	(27,6)
Améliorations locatives	8 696	3 998	117,5	16 726	9 528	75,5
Frais relatifs à la location	1 829	1 542	18,6	3 440	3 748	(8,2)
Sous-total dépenses en capital	24 513	19 420	26,2	49 044	53 168	(7,8)
Propriétés en développement	46	6 683	(99,3)	815	13 810	(94,1)
Intérêts capitalisés sur les propriétés en développement	738	1 941	(62,0)	2 282	3 574	(36,1)
Total des dépenses en capital ¹ (incluant intérêts capitalisés)	25 297	28 044	(9,8)	52 141	70 552	(26,1)
Total des dépenses en capital ¹ (excluant intérêts capitalisés)	23 968	25 540	(6,2)	48 705	66 043	(26,3)

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

Au cours du deuxième trimestre de 2021, Cominar a investi 10,5 millions de dollars dans les immeubles de bureaux productifs de revenu, 10,8 millions de dollars dans les immeubles commerciaux productifs de revenu et 4,0 millions de dollars dans les immeubles industriels et polyvalents productifs de revenu, comparativement à 11,8 millions de dollars, 13,7 millions de dollars et 2,5 millions de dollars respectivement pour le trimestre correspondant de 2020.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

	Période de six mois terminée le 30 juin 2021			Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles de placement					
Solde au début de la période	3 000	17 990	–	20 990	11 730
Transferts nets des immeubles productifs de revenus	40 050	–	–	40 050	36 160
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	–	597	4 250	4 847	–
Coûts capitalisés ¹	(54)	115	–	61	93
Ajustement de la juste valeur	54	(115)	–	(61)	(2 788)
Dispositions	(3 000)	(17 990)	–	(20 990)	(24 205)
Solde à la fin de la période	40 050	597	4 250	44 897	20 990

¹ Inclut 0 \$ ((50) \$ en 2020) de comptabilisation linéaire des baux

Au cours du période de six mois terminée le 30 juin 2021, Cominar a vendu 4 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix de vente total de 21,0 millions de dollars.

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

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie pi ²	Date de transaction	Prix de vente \$
355, rue du Marais, Québec, Québec	Québec	Commercial	38 000	10 mars 2021	5 800
325, rue du Marais, Québec, Québec	Québec	Commercial	80 000	10 mars 2021	10 500
230, boulevard des Bois-Francis Sud, Victoriaville, Québec	Québec	Commercial	8 000	30 mars 2021	1 690
3669-3681, boulevard des Sources, Dollard-des-Ormeaux, Québec	Montréal	Bureau	24 000	15 février 2021	3 000
			150 000		20 990

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

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente (\$)
2 juin 2021	Terrain	–	Québec	5 500

Opérations immobilières

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

	Commis			Physique		
	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2020	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2020
Type d'immeuble						
Bureau	90,4 %	93,1 %	93,0 %	88,6 %	91,4 %	90,3 %
Commercial	89,9 %	90,8 %	91,8 %	85,7 %	86,3 %	85,3 %
Industriel et polyvalent	97,1 %	96,7 %	95,7 %	96,0 %	95,3 %	93,5 %
Total	93,2 %	94,0 %	93,9 %	91,0 %	91,7 %	90,4 %

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

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

Activités de location

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2021				
Nombre de clients	169	514	186	869
Superficie locative (pieds carrés)	1 716 939	1 522 920	2 156 529	5 396 388
Baux renouvelés				
Nombre de clients	78	208	95	381
Superficie locative (pieds carrés)	1 232 547	853 814	1 283 736	3 370 097
Taux de rétention	71,8 %	56,1 %	59,5 %	62,5 %
Nouveaux baux				
Nombre de clients	30	49	69	148
Superficie locative (pieds carrés)	287 348	382 688	800 754	1 470 790
Départs non prévus				
Nombre de clients	14	22	7	43
Superficie locative (pieds carrés)	130 000	43 000	67 000	240 000

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

	Trimestre terminé le 30 juin 2021		Période de six mois terminée le 30 juin 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance
Type d'immeuble								
Bureau	294 235	7,3 %	654 287	3,6 %	1 232 547	7,5 %	1 072 000	7,6 %
Commercial	129 263	5,3 %	498 841	(0,4) %	853 814	0,9 %	1 170 000	(4,3) %
Industriel et polyvalent	428 906	24,8 %	2 039 766	19,1 %	1 283 736	21,5 %	2 306 000	18,0 %
Portefeuille total	852 404	13,3 %	3 192 894	7,0 %	3 370 097	8,9 %	4 548 000	7,4 %

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

Au 30 juin 2021, 62,5 % [51,7 % en 2020] des superficies locatives venant à échéance en 2021 avaient été renouvelées, ce qui représente 3,4 millions de pieds carrés, selon une croissance de 8,9% du loyer net moyen; et 60,4% des baux venus à échéance au cours du deuxième trimestre de 2021 avaient été renouvelés, ce qui représente 0,9 million de pieds carrés, selon une croissance de 13,3% du loyer net moyen. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,5 million de pieds carrés, alors que les locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail représentaient une superficie locative de 0,2 million de pieds carrés. Au 30 juin 2021, 89,7 % de la superficie locative venant à échéance en 2021 et 89,4 % de la superficie locative venues à échéance au cours du deuxième trimestre de 2021 avaient fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Bureau					
Superficie locative (pied carré)	1 162 481	1 387 538	1 235 955	1 257 302	577 876
% du portefeuille – Bureau	10,5 %	12,5 %	11,2 %	11,4 %	5,2 %
Commercial					
Superficie locative (pied carré)	1 208 833	982 672	833 797	832 096	497 257
% du portefeuille – Commercial	12,9 %	10,5 %	8,9 %	8,9 %	5,3 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pied carré)	2 581 126	2 370 051	1 718 022	1 858 118	1 279 827
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	16,9 %	15,5 %	11,3 %	12,2 %	8,4 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pied carré)	4 952 440	4 740 261	3 787 774	3 947 516	2 354 960
% du portefeuille total	13,9 %	13,3 %	10,6 %	11,1 %	6,6 %

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

Type d'immeuble	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Bureau	5,4	8,6	12 419	18,32
Commercial	4,9	8,1	4 909	19,14
Industriel et polyvalent	7,0	7,6	16 892	7,32
Moyenne pondérée du portefeuille total	6,0	8,0	9 835	13,47

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 450 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 835 pieds carrés. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 14,1 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales, représentant plus de 100 baux.

10 principaux clients

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

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

Faits saillants - Bureaux

Trimestre terminé le 30 juin 2021

Réduction du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable^{1,2} **(4,0 %)**

Période de six mois terminée le 30 juin 2021 : (1,7) %

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés **7,3 %**

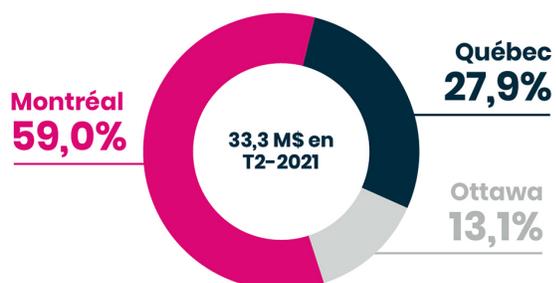
Taux d'occupation commis **90,4 %**

Taux d'occupation physique **88,6 %**

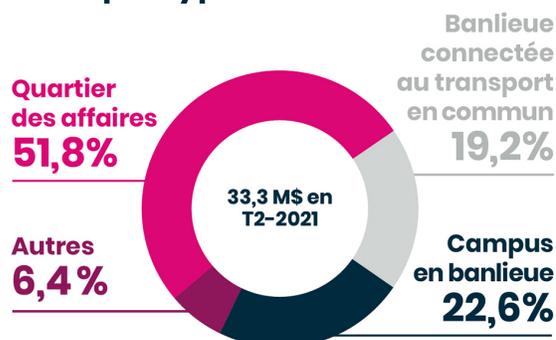
Perception des loyers³ **98,1 %**

Ajustement de la juste valeur **(81)M\$**

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique⁴



Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble⁴



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

² Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.

³ Inclut les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales

⁴ Répartition en fonction du trimestre terminé le 30 juin 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels – Bureaux

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre ²			Cumulatif (six mois) ²		
	2021	2020	Δ %	2021 ²	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Performance financière						
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	67 862	68 117	(0,4)	137 499	139 777	(1,6)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	34 276	34 845	(1,6)	68 746	69 364	(0,9)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	33 257	34 653	(4,0)	67 513	68 655	(1,7)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(81 338)	(41 376)	96,6	(81 283)	(39 931)	103,6
Bénéfice net (perte nette)	(60 987)	(24 491)	149,0	(34 106)	2 165	(1 675,3)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	20 567	20 628	(0,3)	48 037	46 398	3,5
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	12 653	13 340	(5,1)	37 172	33 128	12,2
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar ¹				2 313 074	2 293 122	0,9
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar ¹				886 099	754 892	
Immeubles productifs de revenus non grevés				645 562	813 060	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus ^{1,3}				38,3 %	32,9 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				79	80	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				11 065	11 056	
Taux d'occupation commis				90,4 %	93,0 %	
Taux d'occupation physique				88,6 %	90,3 %	
Taux de rétention				71,8 %	53,9 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				3,6 %	7,9 %	
Activités de développement						
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹				—	22 432	

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

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

3 Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar.

COVID-19 – Analyse des impacts et risques – Bureau

Opérations

Pendant la majeure partie de 2020 et depuis le début de 2021, le gouvernement du Québec a pris plusieurs mesures pour freiner la progression de la pandémie de COVID-19. Dans le secteur bureau, le télétravail est demeuré obligatoire pour les personnes travaillant dans les secteurs public ou privé, et ce, depuis le 17 décembre 2020 avec comme exception les travailleurs pour qui la présence était jugée nécessaire à la continuation des activités de l'entreprise.

Dernièrement, les agences gouvernementales au Québec ont donné le ton en ce qui concerne les normes en matière de télétravail, en demandant à la majorité des employés d'assurer une présence physique dans les bureaux à raison de deux jours par semaine, à compter de janvier 2022. Les fonctionnaires qui faisaient du télétravail depuis plus de 15 mois devraient revenir graduellement sur les lieux de travail à compter du 7 septembre 2021.

En raison de la baisse temporaire de l'achalandage dans nos immeubles de bureaux, nous observons pour le 5^e trimestre consécutif une baisse importante des revenus de stationnements, ce qui représente toujours l'enjeu le plus important ayant une incidence sur le bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau. Toutefois, nous commençons à observer une augmentation des produits dans certains de nos immeubles affichant l'achalandage le plus important, notamment Place Alexis-Nihon et la Gare Centrale, à Montréal. Les immeubles occupés essentiellement par des employés de l'État sont les plus touchés actuellement. Nous cherchons activement de nouvelles stratégies et possibilités d'exploitation afin de générer des produits plus élevés des stationnements dans un contexte de post-COVID-19.

Notre taux de perception du deuxième trimestre de 2021 s'est élevé à 96,4 % comparativement à 97,4 % au premier trimestre de 2021. Incluant les sommes à percevoir auprès des agences gouvernementales, notre taux de perception pour le deuxième trimestre de 2021 s'établit à 98,1 %.

Selon des études de marché indépendantes, le taux d'occupation moyen pondéré des immeubles combinés des marchés de Montréal, d'Ottawa et de Québec ont diminué de 2,3 % depuis le début de la pandémie. La réduction du taux d'occupation moyen pondéré du portefeuille de Cominar a été de seulement 1,1 % durant la même période dans ces trois marchés.

Toutefois, l'adoption du télétravail a engendré une réflexion générale à l'échelle planétaire sur les besoins, la localisation et l'utilisation des espaces de bureaux, mettant ainsi sur pause plusieurs projets d'expansion de nos locataires. Nous avons pu remarquer une hausse du taux d'occupation et des espaces en sous-location dans tous les marchés. Toutefois, plusieurs signes nous montrent maintenant que la situation s'améliore. Par exemple, à Montréal, pour la première fois depuis le début de la pandémie, la croissance des espaces de bureau vacants, d'un trimestre à l'autre, est à son point le plus bas après avoir augmenté de 80 points de base seulement, pour s'établir à 12,3 %, dans l'ensemble de la région.

Nous n'observons présentement pas d'impact important sur les loyers, malgré une légère hausse au renouvellement pour le secteur bureau. Étant donné la concurrence accrue dans nos marchés, nous devons actuellement structurer les transactions différemment, selon des échéances plus courtes ou des incitatifs plus élevés, et ce, au cas par cas.

Mesures d'intervention

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

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

Perception des loyers et pertes de crédit attendues - Bureau

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

Comptes clients - Bureaux	30 juin 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Comptes clients	19 281	18 729
Provision pour pertes de crédit attendues	(1 818)	(3 420)
Total des comptes clients nets	17 463	15 309

Les comptes clients liés au portefeuille bureau comprennent un montant de 5,2 millions de dollars qui a été facturé aux locataires à au cours du deuxième trimestre de 2021 pour des travaux effectués dans les locaux qu'ils occupent, et un montant de 5,7 millions de dollars à recevoir d'organismes gouvernementaux (soit 2,3 millions de dollars de plus depuis le 31 décembre 2020) pour lesquels les baux finaux n'ont pas encore été reçus, la réception de ceux-ci étant une condition pour l'entrée en vigueur des loyers même si l'occupation a déjà pris effet. Les sommes à recevoir du gouvernement ne sont pas menacées dans ces circonstances.

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	250	851	1 507	1 227
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	—	170	—	170
Pertes de crédit attendues - renversement de provision de la période précédente	(343)	—	(1 643)	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	—	564	—	564
Total des pertes de crédit attendues	(93)	1 585	(136)	1 961
Pourcentage des revenus d'exploitation	(0,1) %	2,5 %	(0,1) %	1,5 %

La perte de crédit attendue pour le deuxième trimestre de 2021 a subi l'incidence favorable d'un renversement partiel de 0,3 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre.

Résultats d'exploitation - Bureaux

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020	Δ %	2021 ¹	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	64 029	63 846	0,3	129 809	131 864	(1,6)
Charges d'exploitation	(31 950)	(31 347)	1,9	(65 507)	(67 162)	(2,5)
Bénéfice d'exploitation net	32 079	32 499	(1,3)	64 302	64 702	(0,6)
Charges financières	(7 963)	(8 628)	(7,7)	(13 992)	(16 327)	(14,3)
Frais d'administration du Fonds	(599)	(590)	1,5	(1 230)	(1 268)	(3,0)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(81 338)	(41 376)	NS	(81 283)	(39 931)	NS
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(3 109)	(3 107)	0,1	(1 727)	(1 690)	2,2
Frais de transactions	(57)	(3 291)	(98,3)	(176)	(3 320)	(94,7)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	(60 987)	(24 493)	149,0	(34 106)	2 166	(1 674,6)
Impôts exigibles	—	4	(100,0)	—	4	(100,0)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(60 987)	(24 489)	149,0	(34 106)	2 170	(1 671,7)

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

Le bénéfice d'exploitation net du deuxième trimestre de 2021 n'a baissé que de 1,3 % par rapport à la période correspondante de 2020, en dépit de l'incidence financière de la COVID-19 sur les produits d'exploitation pour un exercice complet, baisse qui été compensée par les mesures déployées par Cominar pour réduire ses charges d'exploitation.

La réouverture graduelle de nos espaces de bureaux a été accompagnée d'une augmentation de nos charges d'exploitation liées à l'entretien des immeubles de 0,6 million de dollars, alors que nos pertes de crédit attendues ont diminué de 1,7 million de dollars pour le trimestre et de 2,1 millions de dollars pour la période de six mois, alors que l'économie se rétablit et que notre taux de perception augmente.

En outre, la baisse du taux d'occupation a été en partie compensée par la croissance soutenue des loyers des contrats de location renouvelés au cours des 12 derniers mois. Au total, des baux représentant plus de 1,2 million de pieds carrés ont été renouvelés depuis le 1^{er} juillet 2020, et nous affichons une croissance des loyers nets positive moyenne de 5,8 % (soit + 0,66 \$ par pied carré).

Résultats d'exploitation - Portefeuille bureau comparable

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

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du bureau

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020	Δ %	2021 ¹	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	66 303	67 324	(1,5)	134 939	138 113	(2,3)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	(33 046)	(32 671)	1,1	(67 426)	(69 458)	(2,9)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	33 257	34 653	(4,0)	67 513	68 655	(1,7)

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020	% Δ	2020 ¹	2020	% Δ
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	19 629	19 595	0,2	39 609	39 249	0,9
Québec	9 271	9 503	(2,4)	18 447	18 619	(0,9)
Ottawa ²	4 357	5 555	(21,6)	9 457	10 787	(12,3)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable						
– Quote-part Cominar ³	33 257	34 653	(4,0)	67 513	68 655	(1,7)

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

² Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

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

La baisse globale de 4,0 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est principalement liée à une baisse de 1,7 % d'un exercice à l'autre du taux d'occupation physique et à une diminution de 0,4 million de dollars des revenus de stationnements d'un exercice à l'autre.

À Montréal, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour le deuxième trimestre est demeuré inchangé. Même si, d'un exercice à l'autre, le taux d'occupation de nos immeubles dans les quartiers centraux des affaires a diminué de 2,7 % et que le taux d'occupation en banlieue a baissé de 1,1 %, nos produits d'exploitation n'ont reculé que de 0,6 %, grâce à des taux de location plus élevés et à des pertes de crédit plus favorables que prévu.

Au cours du deuxième trimestre de 2021, nous avons également observé les premières augmentations sur cinq trimestres de nos revenus de stationnements, soit plus de 0,1 million de dollars pour chacun de nos deux immeubles de stationnement les plus importants : Place Alexis-Nihon et la Gare Centrale.

Le portefeuille de Québec a enregistré une baisse de 2,4 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au deuxième trimestre, principalement en raison d'une diminution des revenus de stationnement urbain et d'une diminution de 1,8 % du taux d'occupation physique, ces deux facteurs ayant été en partie compensés par une réduction des pertes de crédit attendues. La forte proportion de loyers bruts auprès de locataires gouvernementaux (61 %) a été favorable à Cominar sur le plan des efforts menés par celle-ci pour réduire les frais d'exploitation pendant la pandémie.

La baisse de 21,6 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable à Ottawa s'explique par une diminution des revenus de stationnements au centre-ville et par une baisse de 5,0 % du taux d'occupation physique après l'expiration d'un bail visant une superficie de 100 000 pieds carrés, au 1000 Innovation Drive, à Kanata, pour lequel nous avons d'importantes activités de location confirmée ou potentielle.

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020	% Δ	2020 ¹	2020	% Δ
	\$	\$		\$	\$	
Segment						
Quartier des affaires	17 252	18 426	(6,4)	35 129	37 654	(6,7)
Banlieue connectée au transport en commun	6 376	5 951	7,1	12 108	10 775	12,4
Campus en banlieue	7 506	8 331	(9,9)	15 962	15 538	2,7
Autres	2 123	1 946	9,1	4 314	4 688	(8,0)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable						
– Quote-part Cominar ²	33 257	34 654	(4,0)	67 513	68 655	(1,7)

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

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

Au deuxième trimestre de 2021, nos immeubles situés dans les quartiers centraux des affaires ont continué de connaître une baisse des revenus de stationnement et des taux d'occupation après l'arrivée à échéance de quelques baux clés. Nous prévoyons que la demande pour le stationnement reprendra progressivement lorsque les employés de bureau retourneront au bureau, à l'automne de 2021, car de nombreux travailleurs préféreront peut-être utiliser leur voiture plutôt que les transports en commun, du moins à court terme. Nous anticipons que l'attrait fondamental pour les immeubles situés dans les quartiers centraux des affaires reviendra à

moyen ou long terme et la performance à court terme fluctuera jusqu'à ce que la confiance dans les transports en commun soit rétablie et que la sous-location et les nouvelles offres du marché soient absorbées.

En revanche, à l'exception de nos immeubles situés dans les quartiers centraux des affaires, nos immeubles ont connu une solide croissance de 5 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, comparativement au deuxième trimestre de 2020, plus précisément à de Montréal, à la faveur de l'entrée en vigueur de baux majeurs totalisant 230 000 pieds carrés au 5100, rue Sherbrooke et au 255, rue Crémazie, à Montréal.

Après la COVID-19, nous nous attendons à ce que de nombreuses organisations envisagent de passer du travail à domicile au travail près du domicile, car les travailleurs ont hâte de retrouver un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée, y compris un retour au bureau en combinaison avec une flexibilité en matière de travail à domicile. À Montréal, le marché montre déjà des signes de cette tendance dans le marché des immeubles de bureaux en banlieue; en effet, la Rive-Sud, l'ouest de l'île et le Centre-Est ont été les marchés les plus actifs vers lesquels migrent les nouveaux locataires, ce qui s'explique probablement par la nouvelle offre et par la proximité des domiciles des employés ainsi que par l'accès au système de transport léger sur rail dont la construction sera bientôt achevée. Par conséquent, les loyers demandés sur le marché ont affiché une hausse dans les banlieues et les quartiers intermédiaires alors qu'ils ont légèrement diminué au centre-ville.

Ce contexte est favorable pour permettre à Cominar de saisir des occasions de location, car 70 % de nos espaces bureaux vacants sont dans les banlieues, tandis que notre portefeuille du centre-ville de Montréal affiche un taux d'occupation de 88,7 % après la COVID-19 (taux d'occupation du marché, de 88,9 %) et une durée moyenne pondérée des baux de 5,3 ans.

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
Marché géographique				
Montréal	59,0 %	56,6 %	58,7 %	57,2 %
Québec	27,9 %	27,4 %	27,3 %	27,1 %
Ottawa ¹	13,1 %	16,0 %	14,0 %	15,7 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
Segment				
Quartier des affaires	51,8 %	53,2 %	52,1 %	54,9 %
Banlieue connectée au transport en commun	19,2 %	17,2 %	17,9 %	15,7 %
Campus en banlieue	22,6 %	24,0 %	23,6 %	22,6 %
Autres	6,4 %	5,6 %	6,4 %	6,8 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ¹	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

Notre portefeuille d'immeubles dans les quartiers centraux des affaires demeure le moteur de notre bénéfice d'exploitation net dans le secteur bureaux, mais sa contribution a légèrement diminué au cours des deux premiers trimestres de 2021, en raison surtout de la chute temporaire des revenus de stationnement et d'une baisse du taux d'occupation. Au cours de la dernière année, l'apport des banlieues dans le total du bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureaux a augmenté, avec l'aide d'un nouveau bail important conclu avec un organisme paragouvernemental dans l'Est de Montréal. Cela pourrait représenter une tendance continue et une opportunité pour Cominar, car la demande pour les solutions de bureaux en banlieue va en augmentant dans le contexte de la COVID-19 et c'est aussi dans les banlieues que se trouve la majeure partie (70 %) de nos espaces vacants. Par conséquent, nous nous attendons à ce que l'apport des banlieues du portefeuille bureaux continue à augmenter au cours des trimestres à venir.

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – Portefeuille bureaux

Les valeurs des immeubles bureaux ont diminué de 3,5% pour la période de six mois terminée le 30 juin 2021 en raison de l'incertitude quant à l'impact de COVID-19 à moyen et long terme. Les négociations de baux en 2021 permettront de mieux évaluer si les locataires ont l'intention de reconsidérer leurs besoins en espace, de déménager dans des propriétés de banlieue, de maintenir leur emplacement avec des améliorations potentielles pour de nouvelles mesures sanitaires, etc. Ainsi, les hypothèses dans les évaluations ont augmenté la période d'absorption des inoccupations, réduit la croissance du marché au cours des premières années, augmenté les provisions pour pertes de crédit attendues et également augmenté les taux d'actualisation.

Portefeuille bureau

Bureaux	30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Marché géographique				
Montréal	48	6 464 000	50	6 554 000
Québec	13	2 409 000	13	2 409 000
Ottawa ¹	18	2 192 000	17	2 093 000
Total du portefeuille bureau	79	11 065 000	80	11 056 000

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

Bureaux	30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Segment				
Quartier des affaires	15	4 763 000	15	4 763 000
Banlieue connectée au transport en commun	21	2 288 000	22	2 354 000
Campus en banlieue	29	2 681 000	28	2 582 000
Autres	14	1 333 000	15	1 357 000
Total du portefeuille bureau	79	11 065 000	80	11 056 000

Investissements dans les propriétés du portefeuille bureau

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	2 466	3 014	(18,2)	6 900	9 098	(24,2)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	1 308	461	183,7	4 130	2 411	71,3
Améliorations locatives	6 022	1 676	259,3	9 605	2 757	248,4
Frais relatifs à la location	584	718	(18,7)	1 234	1 961	(37,1)
Propriétés en développement	104	5 944	(98,3)	1 489	14 014	(89,4)
Total des dépenses en capital¹ (incluant intérêts capitalisés)	10 484	11 813	(11,3)	23 358	30 241	(22,8)
Total des dépenses en capital¹ (excluant intérêts capitalisés)	10 354	10 414	(0,6)	21 860	27 222	(19,7)

¹ Inclut la Quote-part Cominar des coentreprises

Opérations immobilières – Bureaux

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

Bureaux	Commis		Physique	
	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2021	31 déc. 2020
Marché géographique				
Montréal	88,8 %	91,7 %	86,2 %	90,1 %
Québec	95,9 %	97,7 %	95,4 %	97,2 %
Ottawa ¹	88,8 %	92,1 %	88,2 %	88,6 %
Total du portefeuille bureau	90,4 %	93,1 %	88,6 %	91,4 %

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

Le taux d'occupation physique des bureaux a diminué en moyenne de 2,8 % dans nos trois marchés pour les deux premiers trimestres de 2021 par rapport à ce qu'il était au 31 décembre 2020, après l'échéance de quelques baux clés, tandis que notre taux d'occupation commis a baissé de 2,7 %. À Montréal, la baisse du taux d'occupation est surtout liée au départ de deux locataires totalisant 100 000 pieds carrés dans les quartiers centraux des affaires. À Ottawa, la baisse s'explique par la rupture d'un bail de 60 000 pieds carrés dans le marché de Kanata, où nous avons des activités de location importantes. Enfin, la baisse enregistrée par le portefeuille de Québec s'explique par le non-renouvellement d'espaces locatifs plus petits et par la restitution d'espaces, le plus grand représentant 11 000 pieds carrés.

Taux d'occupation du portefeuille comparable

Bureaux	Commis		Physique	
	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2021	31 déc. 2020
Segment				
Quartier des affaires	94,3 %	96,1 %	92,8 %	95,6 %
Banlieue connectée au transport en commun	92,3 %	92,1 %	91,0 %	91,7 %
Campus en banlieue	86,4 %	88,0 %	85,3 %	86,5 %
Autres	81,2 %	93,1 %	76,4 %	88,8 %
Total du portefeuille bureau	90,4 %	93,1 %	88,6 %	91,4 %

Environ 70 % de nos bureaux vacants sont situés en banlieue. Ce que nous considérons comme un défi au cours des années précédentes pourrait maintenant être une occasion, car nous nous attendons à ce que l'augmentation de la demande pour les bureaux en banlieue se poursuive dans un contexte post-COVID-19. Nous nous attendons à ce qu'une partie du marché envisage une transition pour passer du travail à domicile vers des solutions de travail près du domicile, car les travailleurs cherchent un meilleur équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée, y compris un retour au bureau en combinaison avec une flexibilité pour le travail à domicile. De plus, nous prévoyons que les projets d'infrastructure de transport en cours dans nos trois marchés entraînent une demande supplémentaire dans les banlieues. Alors que nous déployons notre stratégie de bureaux en banlieue, l'augmentation du taux d'occupation en banlieue devrait jouer en faveur de Cominar dans les années à venir, tandis que le quartier des affaires reprend graduellement son élan.

Activités de location – Portefeuille bureau

Baux venant à échéance en 2021	
Nombre de clients	169
Superficie locative (pieds carrés)	1 716 939
Baux renouvelés	
Nombre de clients	78
Superficie locative (pieds carrés)	1 232 547
Taux de rétention	71,8 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	30
Superficie locative (pieds carrés)	287 348
Départs non prévus	
Nombre de clients	14
Superficie locative (pieds carrés)	130 000

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2021, 71,8 % des superficies locatives du portefeuille bureau venant à échéance en 2021 avaient été renouvelées. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,3 million de pieds carrés, alors que des locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail représentaient une superficie locative de 0,1 million de pieds carrés. Au 30 juin 2021, 89 % de la superficie locative venant à échéance en 2021 a fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Portefeuille bureau	Période de six mois		Exercice terminé le 31 décembre 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Trimestre terminé le 30 juin 2021	terminée le 30 juin 2021		
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance
Marché géographique				
Montréal	103 603	6,1 %	212 143	–
Québec	150 881	9,5 %	205 171	–
Ottawa ¹	42 857	3,8 %	236 972	–
Portefeuille bureau total	294 235	7,3 %	654 287	–
			423 534	5,8 %
			240 844	6,1 %
			568 169	9,7 %
			1 072 000	7,6 %

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

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est calculée en comparant le loyer en place à la fin du bail au loyer en place au début du renouvellement du bail. Notre croissance locative pour les baux échéant en 2021 affiche un solide 7,5 % pour le cumul annuel à ce jour, attribuable surtout aux augmentations enregistrées par la Ville de Québec et par Ottawa relativement à deux baux majeurs conclus avec le gouvernement, d'une superficie totale de 440 000 pieds carrés.

Baux venant à échéance - portefeuille bureau

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	1 162 481	1 387 538	1 235 955	1 257 302	577 876
% du portefeuille bureau	10,5 %	12,5 %	11,2 %	11,4 %	5,2 %

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

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Bureaux	5,4	8,6	12 419	18,32

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 850 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 12 419 pieds carrés. Les trois principaux locataires, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 13,3 %, 10,2 % et 8,1 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps pour la portion gouvernementale. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 28,0 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales.

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

10 principaux clients du portefeuille bureau

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

Clients	% de la superficie locative brute du portefeuille bureau	% des produits d'exploitation du portefeuille bureau
Société québécoise des infrastructures	15,8 %	13,3 %
Travaux publics Canada	12,5 %	10,2 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	6,0 %	8,1 %
Ford Canada	1,8 %	2,1 %
Institut Royal pour l'avancement des sciences (McGill)	1,2 %	1,6 %
Ville de Montréal	1,4 %	1,3 %
Centre de services scolaire de Montréal (Conseil scolaire)	1,9 %	1,2 %
Groupe immobilier Desjardins	1,2 %	1,1 %
Autorité des marchés financiers	1,0 %	1,0 %
Banque HSBC du Canada	0,6 %	0,9 %
Total	42,8 %	40,8 %

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

Domaine d'activité	% de la superficie locative brute du portefeuille bureau	% des produits d'exploitation du portefeuille bureau
Institutions gouvernementales et para-gouvernementales	33,0 %	28,0 %
Services professionnels, scientifiques et techniques	16,0 %	17,0 %
Services financiers, immobiliers et bancaires	14,0 %	17,0 %
Vente en gros, distribution, transport et logistique	12,0 %	14,0 %
Technologies	6,0 %	6,0 %
Éducation	5,0 %	5,0 %
Services administratifs	4,0 %	5,0 %
Manufacturier	3,0 %	3,0 %
Services médicaux	3,0 %	3,0 %
Autres	4,0 %	2,0 %
Total	100,0 %	100,0 %

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

Faits saillants – commercial

Trimestre terminé le 30 juin 2021

Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable^{1,2}

54,4 %

Période de six mois terminée le 30 juin 2021 : 17,4 %

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

5,3 %

Taux d'occupation commis

89,9 %

Taux d'occupation physique

85,7 %

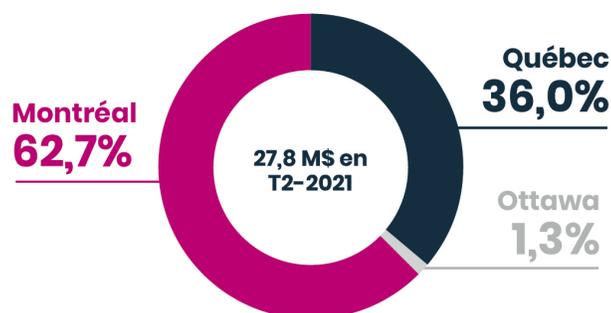
Perception des loyers

92.2%

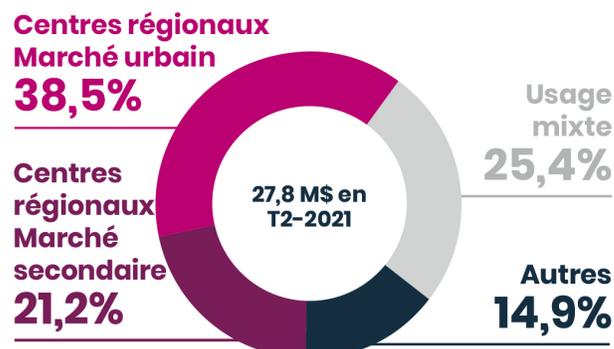
Ajustement de la juste valeur

(276)M\$

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique³



Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble³



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

² Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.

³ Répartition en fonction du trimestre terminé le 30 juin 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels - Commercial

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre ²			Cumulatif (six mois) ²		
	2021	2020	Δ %	2021 ²	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Performance financière						
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	60 184	57 279	5,1	122 716	121 047	1,4
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	27 842	17 608	58,1	56 763	47 672	19,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	27 779	17 987	54,4	55 881	47 597	17,4
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(276 127)	(246 049)	N/M	(276 247)	(246 286)	NS
Perte nette	(258 172)	(244 004)	5,8	(237 652)	(222 754)	6,7
Fonds provenant de l'exploitation ¹	18 040	3 976	353,7	38 974	25 848	50,8
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	13 131	993	1 222,4	30 238	18 709	61,6
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar ¹				1 632 906	2 285 789	(19,0)
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar ¹				757 837	788 773	
Immeubles productifs de revenus non grevés				432 011	631 214	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus ^{1,3}				46,4 %	39,1 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				41	44	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				9 354	9 480	
Taux d'occupation commis				89,9 %	91,8 %	
Taux d'occupation physique				85,7 %	85,3 %	
Taux de rétention				56,1 %	44,4 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				(0,4) %	1,8 %	
Activités de développement						
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹				26 350	23 679	

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

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

3 Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar.

COVID-19 - Analyse des impacts et risques – Commercial

En conséquence de la pandémie, les centres commerciaux ont été fermés du 24 décembre 2020 au 8 février 2021, à l'exception des services essentiels (ces derniers représentant 28 % des produits d'exploitation du secteur du détail). En avril et en mai 2021, plusieurs régions (région métropolitaine de Québec, le Bas-Saint-Laurent, Chaudières-Appalaches et l'Outaouais) ont été fermées à nouveau (à l'exception des services essentiels) pour un durée moyenne de cinq semaines.

Les restaurants (13 % des produits d'exploitation du commerce de détail) ont vu leurs salles à manger fermer en octobre 2020 et ont été forcés de limiter leurs activités de services à emporter et de livraison. Le service en salle à manger a été rétabli en juin 2021, dans l'ensemble de la province de Québec, bien qu'avec des restrictions et une capacité limitée. Les centres de conditionnement physique (1 % des produits d'exploitation du commerce de détail) et les cinémas (2 % des produits d'exploitation du commerce de détail) ont également été fermés dans toute la province, d'octobre 2020 à juin 2021, et fonctionnent depuis avec des restrictions et des capacités limitées.

L'incidence sur l'achalandage et les ventes a eu un impact négatif sur notre bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, en pourcentage des loyers renoncés et des allègements de loyers accordés à certains locataires, au cas par cas. Quelques ouvertures de grands magasins (six locataires, comprenant 153 000 pieds carrés) ont été retardées, ce qui a entraîné un manque à gagner de 0,4 million de dollars au premier trimestre et de 0,3 million de dollars au deuxième trimestre de 2021.

Notre taux de perception pour le deuxième trimestre de 2021 s'est établi à 93,4 %, contre 96,5 % au premier trimestre de 2021.

Comptes clients et pertes de crédit attendues – Commercial

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

Comptes clients - Commercial	30 juin 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Comptes clients	13 082	15 430
Provision pour pertes de crédit attendues	(5 759)	(7 356)
Total des comptes clients net	7 323	8 074

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	1 514	4 675	4 915	5 839
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	–	2 495	–	2 495
Pertes de crédit attendues - renversement de provision de la période précédente	(1 272)	–	(3 272)	–
Pertes de crédit attendues - renversement de provision de réductions de loyer	(1 948)	–	(1 948)	–
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	3 148	7 398	4 178	7 398
Total des pertes de crédit attendues	1 442	14 568	3 873	15 732
Pourcentage des revenus d'exploitation	2,4 %	25,6 %	3,2 %	13,1 %

Les pertes de crédit attendues pour le trimestre terminés le 30 juin 2021 ont bénéficié du renversement partiel des provisions pour pertes de crédit du trimestre précédent de 1,3 million de dollars. Au cours du trimestre terminé le 30 juin 2021, Cominar a également enregistré des réductions de loyer de 3,1 millions de dollars dont 1,9 million de dollars étaient auparavant incluses dans la provision pour pertes de crédit attendues.

Résultats d'exploitation – Commercial

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020	Δ %	2021 ¹	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	59 970	55 734	7,6	122 324	120 281	1,7
Charges d'exploitation	(32 203)	(38 265)	(15,8)	(65 703)	(72 990)	(10,0)
Bénéfice d'exploitation net	27 767	17 469	59,0	56 621	47 291	19,7
Charges financières	(6 631)	(7 983)	(16,9)	(13 964)	(15 466)	(9,7)
Frais d'administration du Fonds	(797)	(366)	117,8	(1 636)	(1 268)	29,0
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(276 127)	(246 049)	12,2	(276 247)	(246 286)	N/M
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(2 379)	(5 375)	(55,7)	(2 396)	(5 209)	(54,0)
Frais de transactions	(5)	(1 700)	(99,7)	(30)	(1 817)	(98,3)
Perte nette et résultat global	(258 172)	(244 004)	5,8	(237 652)	(222 755)	6,7

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

Le bénéfice d'exploitation net du deuxième trimestre de 2021 a augmenté de 59,0% comparativement à celui du trimestre correspondant de 2020 et cette augmentation est principalement attribuable à une diminution de 13,1 millions de dollars des pertes de crédit attendues.

Résultats d'exploitation – Portefeuille commercial comparable

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

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du commercial

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020		2021 ²	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	59 925	57 310	4,6	121 292	121 402	(0,1)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	(32 146)	(39 323)	(18,3)	(65 411)	(73 805)	(11,4)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	27 779	17 987	54,4	55 881	47 597	17,4

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

² En plus des événements pour le trimestre expliqués ci-dessus, la période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut une distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears.

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020		2021 ²	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Marché géographique						
Montréal	17 423	11 670	49,3	33 736	29 711	13,5
Québec	10 002	6 239	60,3	18 722	17 244	8,6
Ottawa ³	354	78	353,8	3 423	642	433,2
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ⁴	27 779	17 987	54,4	55 881	47 597	17,4

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

² En plus des événements pour le trimestre expliqués ci-dessus, la période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut une distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears.

³ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa. Principalement, les Galeries de Hull.

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

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable d'Ottawa pour la période de six mois terminée le 30 juin 2021 a augmenté de 2,8 millions de dollars en raison principalement du règlement de réclamations concernant Sears Canada au premier trimestre de 2021.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020		2021 ²	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Types d'actif						
Centres régionaux - marché urbain	10 705	6 132	74,6	21 912	15 710	39,5
Centres régionaux - marché secondaire	5 876	3 517	67,1	10 461	8 665	20,7
Usage mixte	7 066	4 835	46,1	14 000	11 040	26,8
Autres	4 132	3 503	18,0	9 508	12 182	(22,0)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ³	27 779	17 987	54,4	55 881	47 597	17,4

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

² En plus des événements pour le trimestre expliqués ci-dessus, la période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut une distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears.

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

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

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable commercial

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
Marché géographique				
Montréal	62,7 %	64,9 %	60,4 %	62,5 %
Québec	36,0 %	34,7 %	33,5 %	36,2 %
Ottawa ¹	1,3 %	0,4 %	6,1 %	1,3 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar²	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
Types d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	38,5 %	34,0 %	39,2 %	32,9 %
Centres régionaux - marché secondaire	21,2 %	19,6 %	18,7 %	18,2 %
Usage mixte	25,4 %	26,9 %	25,1 %	23,2 %
Autres	14,9 %	19,5 %	17,0 %	25,7 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar¹	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – Portefeuille commercial

Les immeubles de commerce de détail sont la catégorie d'actifs où la juste valeur a été la plus touchée, notamment en ce qui concerne nos centres commerciaux fermés. La variation négative de la juste valeur à la clôture du deuxième trimestre de 2021, d'un montant de 278,6 millions de dollars selon la quote-part de Cominar, représente une diminution de (14,1) % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2020. La diminution est principalement attribuable à la modification des hypothèses relatives aux flux de trésorerie. Les périodes d'absorption des taux d'inoccupation ont été augmentées, les loyers du marché ont été rajustés et une importante provision pour créances douteuses entre 10 % et 20 % a été prise en compte pour les hypothèses de la première année.

Portefeuille commercial

Commercial	30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Marché géographique				
Montréal	19	5 218 000	19	5 218 000
Québec	20	3 787 000	23	3 913 000
Ottawa ¹	2	349 000	2	349 000
Total du portefeuille commercial	41	9 354 000	44	9 480 000

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

Commercial	30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Types d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	7	3 865 000	7	3 865 000
Centres régionaux - marché secondaire	6	1 918 000	6	1 918 000
Usage mixte	2	1 415 000	2	1 415 000
Autres	26	2 156 000	29	2 282 000
Total du portefeuille commercial	41	9 354 000	44	9 480 000

Investissements dans les propriétés du portefeuille commercial

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	7 950	9 470	(16,1)	13 300	25 066	(46,9)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	451	359	25,6	1 085	442	145,5
Améliorations locatives	1 096	1 463	(25,1)	3 289	3 483	(5,6)
Frais relatifs à la location	620	279	122,2	552	698	(20,9)
Propriétés en développement	667	2 125	(68,6)	1 592	2 779	(42,7)
Total des dépenses en capital¹ (incluant intérêts capitalisés)	10 784	13 696	(21,3)	19 818	32 468	(39,0)
Total des dépenses en capital¹ (excluant intérêts capitalisés)	9 584	12 907	(25,7)	17 878	30 977	(42,3)

¹ Inclut la Quote-part Cominar

Dépenses en capital – L'augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs s'établit à 8,0 millions de dollars pour le trimestre terminé le 30 juin 2021.

Immeubles en construction et projets de développement du portefeuille commercial

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. L'Ilot Mendel est situé à côté du magasin IKEA de Québec, qui occupe un peu plus de 1 million de pieds carrés en incluant les aires de stationnement. En septembre 2019, un magasin d'articles de sport Décathlon d'une superficie de 57 000 pieds carrés a également ouvert ses portes au public sur le site.

Selon l'annonce la Ville de Québec, il est prévu que le site sera éventuellement desservi par le nouveau réseau de transport en commun (Tramway) avec une station sur le site. Un exercice de densification a été complété et intègre maintenant une portion

résidentielle d'un minimum de 1 000 unités à proximité de la future station de tramway (sous réserve de zonage). Conséquemment, l'ampleur de la partie du projet réservée au commercial a été réduite par rapport à nos plans initiaux à une superficie locative résidentielle additionnelle de 125 000 pieds carrés. La Ville de Québec continue de raffiner sa vision pour le secteur, laquelle cadre avec nos objectifs de réaliser un projet à usage mixte, combinant des immeubles résidentiels, commerciaux et industriels. Nous nous attendons à ce que la Ville de Québec communique la perspective à jour au cours de l'automne. La mise en valeur future de ce site dépendra des conditions de marché, de la demande de locataire ainsi que des changements du zonage par la Ville de Québec.

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 et fait également partie de la vision exposée ci-dessus.

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

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

Occasions d'intensification

Au total, 10 immeubles commerciaux axés sur le transport en commun ont été ciblés comme offrant des possibilités d'intensification, avec une possibilité de 13 300 unités résidentielles, sous réserve d'une modification de zonage. Nous avons tenu de nombreuses rencontres avec les différentes municipalités concernées.

Immeuble	Emplacement	Statut du zonage	Nombre de portes estimé
Quartier Laval	Grand Montréal	Plein droits	2 500
Centre Laval	Grand Montréal	Plein droits	500
Place du Commerce	Grand Montréal	Modification de zonage estimée T2 2022	2 300
Gare Centrale	Montréal	Plein droits	2 000
Mail Champlain	Grand Montréal	Modification de zonage estimée T2 2022	2 000
Place Longueuil	Grand Montréal	Modification de zonage estimée T1 2022	1 000
Îlot Mendel	Québec	Modification de zonage estimée T1 2022	1 000
Rockland	Montréal	Modification de zonage estimée début T2 2022	800
Galleries de Hull	Gatineau	Plein droits	700
Centropolis ¹	Grand Montréal	Plein droits	500
Total			500

¹ Nous avons conclu un premier partenariat avec Cogir / Divco pour le développement de 500 unités à Centropolis, avec la construction de la première phase (environ 364 portes) prévue commencer au quatrième trimestre de 2021 ou au premier trimestre de 2022.

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

Opérations immobilières - Commercial

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

Commercial	Commis		Physique	
	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2021	31 déc. 2020
Marché géographique				
Montréal	89,8 %	91,3 %	86,8 %	87,8 %
Québec	90,1 %	90,3 %	85,3 %	86,0 %
Ottawa ¹	89,0 %	87,5 %	72,8 %	65,2 %
Total du portefeuille commercial	89,9 %	90,8 %	85,7 %	86,3 %

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

Taux d'occupation du portefeuille comparable

Commercial	Commis		Physique	
	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2021	31 déc. 2020
Type d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	89,8 %	91,6 %	84,2 %	83,5 %
Centres régionaux - marché secondaire	93,5 %	93,4 %	89,1 %	88,5 %
Usage mixte	90,8 %	95,0 %	90,7 %	95,0 %
Autres	86,1 %	84,3 %	82,1 %	82,8 %
Total du portefeuille commercial	89,9 %	90,8 %	85,7 %	86,3 %

Activités de location - Commercial

Baux venant à échéance en 2021	
Nombre de clients	514
Superficie locative (pieds carrés)	1 522 920
Baux renouvelés	
Nombre de clients	208
Superficie locative (pieds carrés)	853 814
Taux de rétention	56,1 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	49
Superficie locative (pieds carrés)	382 688
Départs non prévus	
Nombre de clients	22
Superficie locative (pieds carrés)	43 000

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2021, 56,1 % de la superficie locative commerciale échéant en 2021 a été renouvelée. Nous sommes demeurés actifs sur le front de la location avec 382 688 pieds carrés de nouveaux baux en place pour 2021. Au 30 juin 2021, 81,2 % de la superficie locative échéant en 2021 a été couverte par des renouvellements et de nouveaux baux.

Au cours du trimestre terminé le 30 juin 2021, le taux d'occupation physique a été influencé par 165 000 pieds carrés de nouveaux baux, notamment :

- Clip'n Climb (Mail Champlain) 14 000 pieds carrés
- Aubainerie (Galeries de Hull) 30 000 pieds carrés
- Éconofitness (Alexis Nihon) 17 000 pieds carrés

Contrats de location importants additionnels qui seront en vigueur d'ici la fin de 2021 :

- Tesla (Cyrille-Duquet, Qc) 31 000 pieds carrés, T3-2021
- Urban Planet (Mail Champlain) 25 000 pieds carrés, T3-2021
- Archambault (Les Rivières) 15 000 pieds carrés, T3-2021
- Éconofitness (Carrefour Charlesbourg) 14 000 pieds carrés, T4-2021
- GBI Experts-Conseils (Galeries Rive-Nord, espace de bureaux) 30 000 pieds carrés, T4-2021
- Clinique médicale Elna (Rockland) 17 000 pieds carrés, T4-2021
- Dollarama (Galeries Rive-Nord) 18 000 pieds carrés, T4-2021
- Griffon (4 baux) 20 000 pieds carrés, T4-2021
- Hart (Centre Rivière-du-Loup) 15 000 pieds carrés, T4-2021

À Place de la Cité, nous avons récemment signé un bail pour une épicerie de 36 000 pieds carrés axée sur la santé, dont l'ouverture est prévue au cours du deuxième trimestre de 2022.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Portefeuille commercial	Trimestre terminé le 30 juin 2021		Période de six mois terminée le 30 juin 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance	locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance
Marché géographique								
Montréal	78 449	3,7 %	346 421	(1,4) %	550 530	0,9 %	583 000	(7,8) %
Québec	49 710	14,4 %	148 621	1,9 %	287 438	0,7 %	544 000	(1,0) %
Ottawa ¹	1 104	— %	3 799	2,6 %	15 844	5,4 %	43 000	9,8 %
Portefeuille commercial total	129 263	5,3 %	498 841	(0,4) %	853 814	0,9 %	1 170 000	(4,3) %

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

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

Baux venant à échéance - portefeuille commercial

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	1 208 833	982 672	833 797	832 096	497 257
% du portefeuille commercial	12,9 %	10,5 %	8,9 %	8,9 %	5,3 %

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

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Commercial	4,9	8,1	4 909	19,14

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée dans le commercial, qui compte quelque 1 700 locataires occupant chacun une superficie moyenne approximative de 4 909 pieds carrés. Les trois principaux clients, (i) Groupe Canadian Tire, (ii) Winners, Home Sense et Marshalls et (iii) Groupe Loblaws, représentent respectivement environ 3,6 %, 2,8 % et 2,5 % des produits d'exploitation du portefeuille commercial provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps.

10 principaux clients du portefeuille commercial

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

10 principaux clients commercial	% de surface locative du portefeuille commercial ¹	d'exploitation du portefeuille commercial ¹
Groupe Canadian Tire	6,5 %	3,6 %
Winners, Home Sense et Marshalls	3,1 %	2,8 %
Groupe Loblaws	3,0 %	2,5 %
Groupe Metro	3,3 %	2,1 %
Dollarama	2,1 %	1,9 %
Groupe Marie-Claire	1,7 %	1,7 %
Leon's/The Brick	1,8 %	1,6 %
Sobey's (IGA)	2,1 %	1,5 %
Decathlon	2,4 %	1,5 %
Famous Players	1,2 %	0,9 %
Total	27,2 %	20,1 %

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

Usages par catégorie

Catégories	% de la superficie locative du portefeuille commercial	% des produits d'exploitation du portefeuille commercial
Mode	21,0 %	19,0 %
Restaurants	8,0 %	14,0 %
Soins de santé et de beauté / Soins personnels	7,0 %	11,0 %
Magasins généraux et magasins populaires	13,0 %	10,0 %
Marchés d'alimentation / Marchés spécialisés	10,0 %	7,0 %
Meubles et accessoires d'ameublement et de décoration	8,0 %	6,0 %
Articles de sport	7,0 %	6,0 %
Mode valeur	6,0 %	5,0 %
Électronique	2,0 %	5,0 %
Locaux pour bureaux et cliniques médicales	4,0 %	3,0 %
Divertissement	6,0 %	4,0 %
Institutions gouvernementales et para-gouvernementales	3,0 %	3,0 %
Autres	5,0 %	7,0 %
Total	100,0 %	100,0 %

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

Notre objectif consiste à réduire les catégories telles que celles de la mode intermédiaire, des exploitants de restaurants obsolètes ou d'établissements de divertissement obsolètes, et d'augmenter les catégories de locataires qui résistent mieux aux ralentissements de l'économie, comme les cliniques médicales, les marques de mode de valeur et les grandes marques, les magasins d'alimentation et d'aliments spécialisés, les magasins généraux et ceux de l'électronique.

Performance des ventes et achalandage

Au cours du trimestre terminé le 30 juin 2021, plusieurs régions (région métropolitaine de Québec, Bas-Saint-Laurent, Chaudières-Appalaches et Outaouais) ont été fermées à nouveau, à l'exception des services essentiels, pour une période d'environ cinq semaines. Le mois de juin 2021 a connu une augmentation de la fréquentation de 11,0 % par rapport à l'exercice précédent dans tous principaux immeubles non urbains ouverts (excluant Alexis-Nihon et Place de la Cité).

Les ventes de juin 2021 n'ont été que de 1,0 % inférieures à celles du niveau pré-pandémie de 2019, malgré une perte de l'achalandage de 18,0 % dans tous les immeubles principaux non urbains (excluant Alexis-Nihon et Place de la Cité).

Les catégories des articles de sport, des meubles, de l'ameublement et de la décoration de la maison, de la marchandise générale et des magasins de marchandises diverses continuent d'enregistrer une croissance solide des ventes. Les restaurants, les centres de conditionnement physique et les cinémas ont rouvert en juin 2021 avec des restrictions et une capacité limitée, ce qui a eu une incidence négative sur les performances des ventes immobilières. Les ventes des catégories mode ont également commencé à s'améliorer au cours des dernières semaines du deuxième trimestre.

Faits saillants – Industriel et polyvalent

Trimestre terminé le 30 juin 2021

Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable^{1,2}

13,1 %

Période de six mois terminée le 30 juin 2021 : 9,8 %

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

24,8 %

Taux d'occupation commis

97,1 %

Taux d'occupation physique

96,0 %

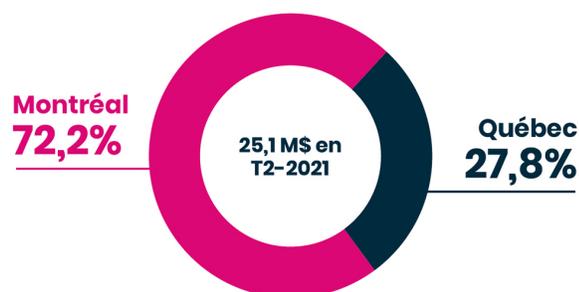
Perception des loyers

97,4 %

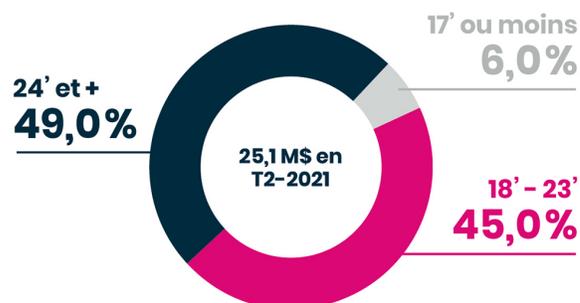
Ajustement de la juste valeur

228M\$

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique³



Hauteur libre % de superficie locative du portefeuille



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

² Inclut l'impact financier estimé de la COVID-19.

³ Répartition en fonction du trimestre terminé le 30 juin 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels – Industriel et polyvalent

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre ²			Cumulatif (six mois) ²		
	2021	2020	Δ %	2021 ²	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Performance financière						
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	40 279	39 433	2,1	81 866	80 516	1,7
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	25 592	22 624	13,1	50 986	46 322	10,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	25 114	22 214	13,1	49 997	45 518	9,8
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	227 900	(33 205)	(786,3)	227 900	(33 205)	(786,3)
Bénéfice net (perte nette)	248 483	(32 051)	(875,3)	269 377	(12 959)	(2 178,7)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	20 647	17 045	21,1	41 740	36 336	14,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	17 645	14 200	24,3	37 279	31 417	18,7
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar ¹				2 172 577	1 781 969	21,9
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar ¹				512 643	523 474	
Immeubles productifs de revenus non grevés				636 944	564 388	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus ^{1,3}				23,6 %	29,4 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				190	191	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				15 252	15 351	
Taux d'occupation commis				97,1 %	95,7 %	
Taux d'occupation physique				96,0 %	93,5 %	
Taux de rétention				59,5 %	54,2 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				19,1 %	22,3 %	
Activités de développement						
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹				28 501	–	

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

² Les trimestres terminés les 30 juin 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

³ Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar.

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

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

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

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

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

En outre, la pénurie de terrains pour l'aménagement d'immeubles industriels a fait atteindre de nouveaux records au prix de ces terrains. S'ajoutant aux conditions d'aménagement urbain de plus en plus strictes, les coûts de construction plus élevés continuent d'exercer une pression sur les loyers nets des nouveaux immeubles, qui atteignent les deux chiffres. Cette situation offre par conséquent une marge de manœuvre supplémentaire pour augmenter les loyers des immeubles actuels. Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles industriels dans la province de Québec, et 47 % de ses baux expireront au cours des trois prochaines années, ce qui place le FPI dans une position souhaitable pour créer de la valeur par des augmentations de loyer soutenues.

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

Dans le Grand Montréal et à Québec, les marchés où nous sommes prédominants sur le plan de la demande sont demeurés solides, et l'adoption du commerce électronique ainsi que le besoin de locaux de distribution situés près des bassins de consommateurs continuent d'alimenter la demande pour nos actifs industriels. Il y a une réelle pénurie de locaux de qualité dans de nombreux marchés. Le marché de Montréal fracasse une fois de plus des records pour un deuxième trimestre de suite, atteignant un taux de disponibilité sous les 2,0 % et affichant des loyers en hausse. Au cours du deuxième trimestre de 2021, la croissance des loyers nets moyens des renouvellements dans nos immeubles de la région du Grand Montréal a atteint 19,1 % et se situe actuellement à 21,5 % pour les renouvellements pour l'année.

Notre taux de perception pour le deuxième trimestre de 2021 s'est établi à 97,4 %, comparativement à 98,7 % pour le premier trimestre de 2021. Les faillites de nos clients qui n'ont pas pu survivre à la pandémie crée à nouveau des opportunités pour consolider le portefeuille avec des locataires plus résistants à des taux de location plus élevés en raison de la demande croissante.

Mesures d'intervention :

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

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

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

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

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

Comptes clients - Industriel et polyvalent	30 juin 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Comptes clients	3 646	6 357
Provision pour pertes de crédit attendues	(1 528)	(2 859)
Total des comptes clients net	2 118	3 498

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	317	1 272	945	1 508
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	—	351	—	351
Pertes de crédit attendues - renversement de provision de la période précédente	(550)	—	(1 107)	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	—	439	—	439
Total des pertes de crédit attendues	(233)	2 062	(162)	2 298
Pourcentage des revenus d'exploitation	(0,6)%	5,2 %	(0,2)%	2,9 %

La perte de crédit attendue pour le deuxième trimestre 2021 a bénéficié d'un renversement partiel de 0,6 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre.

Résultats d'exploitation - Industriel et polyvalent

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020		2021 ¹	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation	40 279	39 196	2,8	81 866	80 514	1,7
Charges d'exploitation	(14 687)	(16 571)	(11,4)	(30 880)	(34 191)	(9,7)
Bénéfice d'exploitation net	25 592	22 625	13,1	50 986	46 323	10,1
Charges financières	(4 646)	(4 950)	(6,1)	(8 767)	(9 149)	(4,2)
Frais d'administration du Fonds	(359)	(861)	(58,3)	(738)	(1 268)	(41,8)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	227 900	(33 205)	N/M	227 900	(33 205)	N/M
Dépréciation du goodwill	—	(15 721)	100,0	—	(15 721)	100,0
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	248 483	(32 112)	(873,8)	269 377	(13 020)	(2 168,9)
Impôts exigibles	—	61	(100,0)	—	61	(100,0)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	248 483	(32 051)	(875,3)	269 377	(12 959)	(2 178,7)

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

Le bénéfice d'exploitation net du deuxième trimestre de 2021 affiche une hausse de 13,1 % par rapport à la période comparable de 2020, en dépit de l'impact financier de la COVID-19. L'augmentation de 2,8 % des produits d'exploitation s'explique surtout par une hausse de 2,2 % du taux d'occupation physique liée à la croissance de 15,0 % des loyers nets moyens des baux renouvelés au cours des 12 derniers mois, et par une hausse de 21,0 % des loyers entre les départs et les nouveaux baux.

Nous estimons que nous sommes dans une excellente position pour maintenir la croissance de bénéfice d'exploitation du portefeuille comparable de nos immeubles industriels et polyvalents par des augmentations de loyer au cours des prochains trimestres, étant donné que 34,0 % du portefeuille expire en 2022 et 2023, avec un loyer moyen considérablement inférieur au marché.

Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable industriel et polyvalent

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

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable industriel et polyvalent

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020	Δ %	2021 ¹	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	39 705	38 649	2,7	80 632	79 317	1,7
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	(14 591)	(16 435)	(11,2)	(30 635)	(33 799)	(9,4)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	25 114	22 214	13,1	49 997	45 518	9,8

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021 ¹	2020	Δ %	2021 ¹	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	18 141	15 997	13,4	36 761	33 076	11,1
Québec	6 973	6 217	12,2	13 236	12 442	6,4
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	25 114	22 214	13,1	49 997	45 518	9,8

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

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

Pour le deuxième trimestre de 2021, la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable à Montréal est essentiellement liée à une importante hausse de 2,9 % du taux d'occupation physique d'un exercice à l'autre et à une baisse importante des pertes de crédit attendues comparativement à la même période de 2020. Les loyers augmentent à un rythme rapide dans le marché du Grand Montréal, la pénurie de locaux disponibles ayant fracassé un nouveau record, le taux d'inoccupation étant inférieur à 2,0 % dans la région du Grand Montréal. Des 1,7 million de pieds carrés de baux arrivant à échéance en 2021, 1,1 million a déjà été renouvelé selon une hausse moyenne du loyer de 21,4 %.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de Québec a connu une augmentation de 12,2 % au deuxième trimestre de 2021, et le taux d'occupation a affiché une légère baisse de 0,1 %. L'augmentation est surtout liée à des hausses de loyers substantielles de plus de 21,0 % et à une diminution des pertes de crédit attendues comparativement à la période correspondante de 2020.

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

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
Marché géographique				
Montréal	72,2 %	72,0 %	73,5 %	72,7 %
Québec	27,8 %	28,0 %	26,5 %	27,3 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

Locataires uniques et locataires multiples en fonction des pieds carrés

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

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur - Portefeuille industriel et polyvalent

Les immeubles industriels sont la catégorie d'actifs qui connaît la plus forte croissance, que ce soit du fait de la demande d'espace de la part des locataires ou des investisseurs. Par conséquent, les loyers du marché ont été ajustés pour tenir compte de la forte demande de locaux des locataires et les rendements ont été comprimés d'au plus 50 points de base. Des ajustements ont été apportés pour tenir compte de l'emplacement afin de refléter la demande accrue à Montréal et de la qualité des immeubles (âge, hauteur). Dans l'ensemble, les valeurs ont augmenté de 11,6 % au premier semestre de 2021 par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2020.

Portefeuille industriel et polyvalent

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

Investissements dans les propriétés du portefeuille industriel et polyvalent

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	634	513	23,6	1 739	2 594	(33,0)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	1 181	64	1 745,3	1 725	281	513,9
Améliorations locatives	1 579	858	84,0	3 832	3 288	16,5
Frais relatifs à la location	625	546	14,5	1 654	1 090	51,7
Coûts en capital – Propriétés en développement	13	556	(97,7)	17	591	(97,1)
Total des dépenses en capital (incluant intérêts capitalisés)	4 032	2 537	58,9	8 967	7 844	14,3
Total des dépenses en capital (excluant intérêts capitalisés)	4 031	2 537	58,9	8 967	7 844	14,3

Occasions pour le portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents

Nous progressons sur un important site de développement industriel :

Le projet de développement Curé-Labelle est une parcelle de terrain de 1,7 million de pieds carrés située stratégiquement au cœur de Laval. Il se targue d'être un emplacement idéal dans la grande région de Montréal, offrant un accès rapide aux principales autoroutes de la région. La phase 1 a été récemment revue en combinant les deux phases originales et plus petites en un bâtiment d'entrepôt ultramoderne de 515 000 pieds carrés, un bail ayant été signé avec un détaillant sélectionné et de solides modalités. En conséquence, le projet a été soumis à nouveau pour une mise en œuvre architecturale et approbation du plan d'intégration à la Ville de Laval, la demande de permis devant être déposée avant la fin du troisième trimestre 2021. Le début de la construction est prévue pour le premier trimestre de 2022, les travaux de préparation du site devant commencer au troisième trimestre de 2021 et une livraison est prévue pour la fin de 2022.

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

Opérations immobilières – Industriel et polyvalent

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

	Commis		Physique	
	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2021	31 déc. 2020
Industriel et polyvalent				
Marché géographique				
Montréal	97,3 %	96,6 %	96,1 %	95,2 %
Québec	96,5 %	96,9 %	95,7 %	95,7 %
Total du portefeuille global et du portefeuille comparable - industriel et polyvalent	97,1 %	96,7 %	96,0 %	95,3 %

Bien qu'il soit stable à Québec, le taux d'occupation physique a augmenté de façon constante à Montréal au cours des 12 derniers mois, pour atteindre 96,1 % au 30 juin 2021, soit une hausse de 3,4 % par rapport au 30 juin 2020. Au cours des 12 derniers mois, 700 000 pieds carrés avec des loyers moyens de 5,89 \$ par pied carré n'ont pas été renouvelés, mais cela a été en grande partie compensé par l'entrée en vigueur de nouveaux baux avec un loyer moyen de 7,11 \$, ce qui représente une augmentation de 20,7 %. De plus, les baux que nous avons conclus depuis le 1^{er} janvier 2021 sont assortis d'un loyer net moyen de 7,87 \$ par pied carré, ce qui représente une hausse de 17,0 % par rapport à la période correspondante de 2020, et de 24,0 % par rapport à 2019.

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

Activités de location – Industriel et polyvalent

Baux venant à échéance en 2021	
Nombre de clients	186
Superficie locative (pieds carrés)	2 156 529
Baux renouvelés	
Nombre de clients	95
Superficie locative (pieds carrés)	1 283 736
Taux de rétention	
	59,5 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	69
Superficie locative (pieds carrés)	800 754
Départs non prévus	
Nombre de clients	7
Superficie locative (pieds carrés)	67 000

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2021, 1,3 million de pieds carrés ou 59,5 % des superficies locatives du portefeuille industriel et polyvalent venues à échéance en 2021 ont été renouvelées. Au cours de la période, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,8 million de pieds carrés, alors que des locataires dont les baux ne venaient pas à échéance ont quitté avant la fin de leur bail, représentant une superficie locative de 0,1 million de pieds carrés. Au 30 juin 2021, 96,7 % des superficies venant à échéances en 2021 avait été couvertes par des nouveaux baux et des renouvellements. Notre objectif principal pour le portefeuille industriel reste la croissance locative et la création de valeur.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Industriel et polyvalent	Trimestre terminé le 30 juin 2021		Période de six mois terminée le 30 juin 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	(pieds carrés)	Croissance	(pieds carrés)	Croissance	(pieds carrés)	Croissance	(pieds carrés)	Croissance
Marché géographique								
Montréal	315 317	26,7 %	724 670	19,1 %	1 031 365	21,4 %	1 836 000	20,3 %
Québec	113 589	19,1 %	161 968	18,7 %	252 371	21,8 %	450 000	10,6 %
Portefeuille industriel et polyvalent total	428 906	24,8 %	866 638	19,1 %	1 283 736	21,5 %	2 286 000	18,0 %

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

Baux venant à échéance - portefeuille industriel et polyvalent

Période de six mois terminée le 30 juin 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	2 581 126	2 370 051	1 718 022	1 858 118	1 279 827
% du portefeuille industriel et polyvalent	16,9 %	15,5 %	11,3 %	12,2 %	8,4 %

Un total de 6,0 millions de pieds carrés arrivera à échéance à la fin de 2023. Environ 75 % de ces baux qui arrivent à échéance sont situés dans la région du Grand Montréal et affichent un loyer en place de 6,37 \$ le pied carré, ce qui est déjà considérablement sous le marché. Alors que les loyers du marché augmentent à un rythme soutenu de 15 à 20 % par année, la hausse des loyers, particulièrement dans la région de Montréal, représente une précieuse opportunité de création de valeur. Capturer le potentiel de loyer à la hausse, même au détriment des fluctuations à court terme du bénéfice d'exploitation net de l'industriel et polyvalent, reste un pilier important de notre plan stratégique industriel.

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

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Industriel et polyvalent	7,0	7,6	16 892	7,32

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 900 locataires occupant chacun une superficie moyenne d'approximativement 16 892 pieds carrés. Les trois principaux clients, Infra MTL inc.(à la Gare Centrale), LDC Logistics Development corp. et Société québécoise des infrastructures, représentent respectivement environ 9,3 %, 2,2 % et 1,8 % des produits d'exploitation. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 12,8 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales ou d'agences liées.

10 principaux clients du portefeuille industriel et polyvalent

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

10 principaux clients industriel et polyvalent	% de la superficie locative du portefeuille industriel et polyvalent ²	% des produits d'exploitation du portefeuille industriel et polyvalent ²
Infra MTL inc. 1	6,8 %	9,3 %
LDC Logistics Development corp	3,6 %	2,2 %
Société québécoise des infrastructures	1,3 %	1,8 %
Groupe immobilier Desjardins	0,9 %	1,6 %
Wolseley Canada	1,4 %	1,3 %
Groupe Colabor	1,5 %	1,2 %
Nortek Air Solutions Québec	1,4 %	1,1 %
Englobe Corp	0,5 %	1,0 %
Entreposage et manutention GTI inc.	1,0 %	0,9 %
115161 Canada inc	1,0 %	0,9 %
Total	19,4 %	21,3 %

1 Infra MTL inc. est une filiale à part entière de la Caisse de dépôt et placement du Québec et est liée au projet REM.

2 Sur la base des locataires en place au 30 juin 2021

Domaine d'activité	% de la superficie locative du portefeuille industriel et polyvalent ¹	% des produits d'exploitation du portefeuille industriel et polyvalent ¹
Ventes en gros, distribution, transport et logistique	56,0 %	52,0 %
Manufacturier	17,0 %	15,0 %
Établissements gouvernementales et para-gouvernementales	9,0 %	11,0 %
Services professionnels, scientifiques et techniques	8,0 %	9,0 %
Services financiers, immobiliers et bancaires	2,0 %	4,0 %
Autres	2,0 %	2,0 %
Industrie lourde	1,0 %	2,0 %
Technologies	1,0 %	1,0 %
Services administratifs	1,0 %	1,0 %
Marchés d'alimentation et divertissement	1,0 %	1,0 %
Services médicaux	1,0 %	1,0 %
Éducation	1,0 %	1,0 %
Total	100,0 %	100,0 %

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

Faits saillants financiers et opérationnels – Siège social

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre ²			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Performance financière						
Charge financière	(15 159)	(37 120)	(59,2)	(29 496)	(35 222)	(16,3)
Frais d'administration du fonds	(5 555)	(4 516)	23,0	(9 249)	(4 379)	111,2
Perte nette	(20 714)	(40 897)	(49,4)	(38 745)	(39 602)	(2,2)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	(13 848)	(7 432)	86,3	(31 834)	(29 324)	8,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	(13 848)	(7 416)	86,7	(38 054)	(29 356)	29,6
Financement³						
Facilité de crédit non garantie				56 680	–	
Facilité de crédit garantie				289 200	296 400	
Déventures				1 071 165	1 169 671	

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

² Les trimestres terminés les 30 juin 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

³ Se reporter à la rubrique « Liquidités et sources de financement ».

Dépenses du siège social

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

Charges financières

La diminution de la charge financière liée au siège social au cours du deuxième trimestre de 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020, est principalement attribuable à la baisse des intérêts sur les déventures liées au rachat net de 250,0 millions de dollars de déventures depuis mai 2020, à 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés en lien avec le remboursement de déventures de série 4 au deuxième trimestre de 2020, ainsi que par un contexte de faibles taux d'intérêt, ces facteurs étant contrebalancés en partie par une augmentation des intérêts sur les emprunts bancaires liés à la facilité de crédit garantie de 120,0 millions de dollars, qui n'a été utilisée qu'à partir de juin 2020. Les intérêts sur emprunts hypothécaires pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 incluent des ajustements rétroactifs de 0,9 million de dollars.

Frais d'administration du fonds

Au cours du deuxième trimestre de 2021, les frais d'administration du Fonds se rapportant au siège social ont augmenté par rapport au trimestre correspondant de 2020 en raison des honoraires de consultation de 2,5 millions de dollars sur les alternatives stratégiques et d'une augmentation des honoraires professionnels attribuable à plusieurs questions de consultation non liées au processus d'analyse des alternatives stratégiques et qui comprennent les frais juridiques relatifs à la gestion des affaires liées aux locataires.

Parts émises et en circulation

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

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

Information supplémentaire	4 août 2021
Parts émises et en circulation	182 451 026
Option d'achat de parts en cours	3 150 350
Parts incessibles, parts différées et parts à la performance	690 384

Plan incitatif à long terme

Période de six mois terminée le 30 juin 2021	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	479 798	362 009	1 359	3 385 150	14,16
Octroyées	–	18 462	–	–	–
Renoncées	–	–	–	(183 000)	14,14
Distributions accumulées	7 434	5 653	22	–	–
Solde à la fin de la période	487 232	386 124	1 381	3 202 150	14,16
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	188 952	301 365	1 381	3 202 150	14,16

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

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

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

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

Principales conventions et estimations comptables

a) Mode de préparation

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

b) Mode de présentation

Consolidation

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

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de six mois terminée 30 juin 2021.

- **Estimations et jugements comptables critiques liés à la COVID-19**

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

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

- **Immeubles de placement**

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

- **Provision pour pertes de crédit attendues**

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

Risques et incertitudes

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

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

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

États financiers intermédiaires consolidés résumés

Fonds de placement immobilier Cominar

Trimestre terminé le 30 juin 2021

Non audités

Bilans consolidés

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 juin 2021 \$	31 décembre 2020 \$
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	5 961 014	6 077 025
Immeubles en développement	5	54 852	26 315
Terrains détenus pour développement futur	5	47 948	87 910
		6 063 814	6 191 250
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	44 897	20 990
Participation dans des coentreprises	7	90 326	97 497
Débiteurs	8	47 266	51 816
Frais payés d'avance et autres actifs		18 626	19 132
Trésorerie et équivalents de trésorerie		11 543	13 594
Total de l'actif		6 276 472	6 394 279
Passif			
Emprunts hypothécaires		2 075 981	2 105 906
Débtentures		1 071 165	1 070 491
Emprunts bancaires	9	345 880	366 958
Créditeurs et charges à payer		125 972	126 443
Distributions payables aux porteurs de parts		5 474	—
Total du passif		3 624 472	3 669 798
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		2 652 000	2 724 481
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		6 276 472	6 394 279

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés de l'avoir des porteurs de parts

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

	Note	Apport des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2021		3 233 486	1 783 589	(2 300 990)	8 396	2 724 481
Perte nette et résultat global		—	(41 126)	—	—	(41 126)
Distributions aux porteurs de parts	10	—	—	(32 842)	—	(32 842)
Plan incitatif à long terme		—	611	—	876	1 487
Solde au 30 juin 2021		3 233 486	1 743 074	(2 333 832)	9 272	2 652 000

	Note	Apport des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2020		3 228 903	2 112 583	(2 197 010)	6 325	3 150 801
Perte nette et résultat global		—	(273 145)	—	—	(273 145)
Distributions aux porteurs de parts	10	—	—	(65 667)	—	(65 667)
Émissions de parts		4 470	—	—	(870)	3 600
Plan incitatif à long terme		—	151	—	1 506	1 657
Solde au 30 juin 2020		3 233 373	1 839 589	(2 262 677)	6 961	2 817 246

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés du résultat global

Pour les périodes terminées les 30 juin

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
		2021	2020	2021	2020
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	11	164 278	160 550	333 999	332 659
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		(34 528)	(44 656)	(74 993)	(85 974)
Impôts fonciers et services		(39 461)	(39 294)	(77 705)	(80 092)
Frais de gestion immobilière		(4 851)	(4 010)	(9 392)	(8 278)
		(78 840)	(87 960)	(162 090)	(174 344)
Bénéfice d'exploitation net					
		85 438	72 590	171 909	158 315
Charge financière	13	(34 399)	(36 912)	(66 219)	(76 164)
Frais d'administration du Fonds	14	(7 310)	(4 038)	(12 853)	(8 182)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	(129 565)	(320 631)	(129 630)	(319 423)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	7	(5 488)	(8 481)	(4 123)	(6 898)
Frais de transaction		(66)	(4 991)	(210)	(5 137)
Dépréciation du goodwill		—	(15 721)	—	(15 721)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices		(91 390)	(318 184)	(41 126)	(273 210)
Impôts exigibles		—	65	—	65
Perte nette et résultat global		(91 390)	(318 119)	(41 126)	(273 145)
Perte nette de base et diluée par part	15	(0,50)	(1,74)	(0,23)	(1,50)

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
		2021	2020	2021	2020
		\$	\$	\$	\$
Activités d'exploitation					
Perte nette		(91 390)	(318 119)	(41 126)	(273 145)
Ajustements pour:					
Quote-part de la perte nette et des distributions reçues des coentreprises	7	7 511	8 481	7 196	7 385
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	129 565	320 631	129 630	319 423
Amortissements		1 655	1 474	3 291	2 869
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		980	840	1 487	1 657
Dépréciation du goodwill		—	15 721	—	15 721
Comptabilisation linéaire des baux	4, 6	(414)	469	(554)	5
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	16	(18 790)	(4 421)	8 148	(32 396)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		29 117	25 076	108 072	41 519
Activités d'investissement					
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	4, 16	(24 514)	(34 324)	(52 398)	(59 780)
Investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5, 16	(742)	(9 279)	(4 284)	(14 136)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3, 6	2 600	—	23 590	2 705
Contribution au capital d'une coentreprise	7	(21)	—	(25)	—
Variation des autres actifs		281	6	226	(63)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(22 396)	(43 597)	(32 891)	(71 274)
Activités de financement					
Distributions en espèces aux porteurs de parts	10	(16 421)	(32 840)	(27 368)	(54 721)
Emprunts bancaires		15 862	118 200	(21 078)	116 400
Produit net des emprunts hypothécaires		—	21 597	—	122 319
Produit net de l'émission de débentures		(97)	148 149	(97)	148 149
Produit net de l'émission de part		—	(4)	—	3 600
Remboursement des débentures		—	(300 000)	—	(300 000)
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(3 375)	(13 776)	(3 375)	(100 018)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires		(11 557)	(12 421)	(25 314)	(24 589)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(15 588)	(71 095)	(77 232)	(88 860)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(8 867)	(89 616)	(2 051)	(118 615)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		20 410	123 635	13 594	152 634
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		11 543	34 019	11 543	34 019
Autres informations					
Intérêts payés		45 314	47 663	67 430	75 538
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	2 023	—	3 073	487

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les périodes terminées le 30 juin 2021 et 2020

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

1) Description du Fonds

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

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 4 août 2021.

2) Principales conventions comptables

a) Mode de présentation

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

b) Mode de préparation

Consolidation

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

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de six mois terminée 30 juin 2021.

- **Estimations et jugements comptables critiques liés à la COVID-19**

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

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

- **Immeubles de placement**

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

- **Provision pour pertes de crédit attendues**

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

3) Dispositions

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

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Marché géographique	Prix de vente (\$)
15 février 2021	Bureau	1	Montréal	3 000
10 mars 2021	Commercial	2	Québec	16 300
30 mars 2021	Commercial	1	Québec	1 690
		4		20 990

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

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente (\$)
2 juin 2021	Terrain	—	Québec	5 500¹

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

4) Immeubles productifs de revenu

	Note	Période de six mois terminée le 30 juin 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
		\$	\$
Solde au début de la période		6 077 025	6 412 739
Ajustement à la juste valeur		(125 564)	(456 189)
Coût en capital		45 624	119 196
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	(40 050)	(36 160)
Transfert des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	—	30 800
Variation des coûts directs initiaux		3 425	8 124
Comptabilisation linéaire des baux		554	(1 485)
Solde à la fin de la période		5 961 014	6 077 025

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Au cours six premiers mois de 2021, la direction a réévalué l'intégralité de son portefeuille immobilier au moyen d'évaluations internes ou externes ou en utilisant les données par type d'immeuble et par marché géographique tirées d'évaluations effectuées par des évaluateurs internes et externes ainsi que les données de marché disponibles et a établi qu'une diminution nette de 129 630 \$ était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement en fonction de la juste valeur [diminution nette de 319 423 \$ en 2020]. La variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus au 30 juin 2021 s'établit à 129 569 \$ [319 422 \$ en 2020]. Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2021, 19% de la juste valeur des immeubles de placement avait été réévaluée par des évaluations externes.

Taux d'actualisation et de réversion moyens pondérés

	30 juin 2021		31 décembre 2020	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux				
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	5,6 % - 8,8 %	6,7 %	5,6 % - 8,8 %	6,9 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5,0 % - 7,8 %	6,0 %	5,0 % - 7,8 %	6,1 %
Immeubles commerciaux				
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	6,2 % - 9,5 %	7,7 %	6,2 % - 9,5 %	7,7 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5,4 % - 8,8 %	7,0 %	5,4 % - 8,0 %	6,9 %
Immeubles industriels et polyvalents				
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	5,3 % - 8,5 %	6,1 %	5,5 % - 9,0 %	6,6 %
Taux global d'actualisation à la réversion	4,5 % - 7,8 %	5,4 %	5,0 % - 8,3 %	5,9 %
Total				
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation		6,8 %		7,0 %
Taux global d'actualisation à la réversion		6,1 %		6,3 %

5) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

	Note	Période de six mois	Exercice terminé le 31
		terminée le 30 juin 2021	décembre 2020
		\$	\$
Solde au début de la période		114 225	141 978
Ajustement à la juste valeur		(4 005)	(10 786)
Coûts en capital		692	17 640
Disposition		(5 500)	—
Comptabilisation linéaire des baux		—	50
Transfert aux immeubles productifs de revenu	4	—	(30 800)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	(4 847)	—
Contribution à une coentreprise		—	(11 138)
Intérêts capitalisés		2 230	7 153
Variation des coûts directs initiaux		5	128
Solde à la fin de la période		102 800	114 225
Répartition:			
Immeubles en développement		54 852	26 315
Terrains détenus pour développement futur		47 948	87 910

6) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

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

		Période de six mois terminée le 30 juin 2021			Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Note	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	Total \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Solde au début de la période		3 000	17 990	–	20 990	11 730
Transferts des immeubles productifs de revenu	4	40 050	–	–	40 050	36 160
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	–	597	4 250	4 847	–
Coûts capitalisés ¹		(54)	115	–	61	93
Ajustement à la juste valeur		54	(115)	–	(61)	(2 788)
Dispositions	3	(3 000)	(17 990)	–	(20 990)	(24 205)
Solde à la fin de la période		40 050	597	4 250	44 897	20 990

¹ Inclut 0 \$ ((50) \$ en 2020) de comptabilisation linéaire des baux.

7) Participation dans des coentreprises

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

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

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

	Période de six mois terminée le 30 juin 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	97 497	97 456
Contribution au capital des coentreprises	25	5 586
Quote-part de la perte nette et résultat global des coentreprises	(4 123)	(5 058)
Liquidités distribuées par une coentreprise	(3 073)	(487)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	90 326	97 497

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2021	31 décembre 2020
	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	221 480	227 270	157 543	161 885
Immeubles en développement	21 070	21 699	10 535	10 850
Terrains détenus pour développement futur	8 200	10 705	6 150	8 029
Autres actifs	2 582	4 289	1 371	2 808
Emprunt hypothécaire	(114 615)	(116 593)	(79 125)	(80 499)
Emprunts bancaires ¹	(8 200)	(8 200)	(4 100)	(4 100)
Autres passifs	(3 430)	(2 346)	(2 048)	(1 476)
Actif net des coentreprises	127 087	136 824	90 326	97 497

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre				Cumulatif (six mois)			
	Coentreprises		Quote-part Cominar		Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	5 733	6 150	4 047	4 279	11 435	12 488	8 082	8 681
Charges d'exploitation	(2 534)	(2 623)	(1 775)	(1 792)	(4 990)	(5 272)	(3 496)	(3 638)
Bénéfice d'exploitation net	3 199	3 527	2 272	2 487	6 445	7 216	4 586	5 043
Charge financière	(1 319)	(1 380)	(936)	(962)	(2 644)	(2 769)	(1 859)	(1 931)
Frais d'administration	(14)	(7)	(7)	(3)	(59)	(15)	(33)	(7)
Ajustement à la juste valeur	(9 400)	(15 900)	(6 817)	(10 003)	(9 400)	(15 900)	(6 817)	(10 003)
Perte nette	(7 534)	(13 760)	(5 488)	(8 481)	(5 658)	(11 468)	(4 123)	(6 898)

8) Débiteurs

	Note	30 juin 2021	31 décembre 2020
		\$	\$
Comptes clients		36 009	40 516
Provision pour pertes de crédit attendues	12	(9 105)	(13 635)
		26 904	26 881
Débiteurs portant intérêt		509	575
Subvention salariale d'urgence du Canada		583	4 758
Autres débiteurs et revenus à recevoir		19 270	19 602
Total		47 266	51 816

9) Emprunts bancaires

Le 9 avril 2021, Cominar a converti la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400 000 \$ qui venait à échéance en juillet 2021 en une facilité de crédit renouvelable non garantie de 250 000 \$ venant à échéance en avril 2022 et une facilité de crédit renouvelable garantie de 150 000 \$ venant à échéance en avril 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base pour la partie non garantie et 150 points de base pour la partie garantie, ou au taux des acceptations bancaires plus 275 points de base pour la partie non garantie et 250 points de base pour la partie garantie. Au 30 juin 2021, la portion de 150 000 \$ de cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 259 191 \$. Ces facilités de crédit renferment certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2021. Au 30 juin 2021, les emprunts bancaires liés à ces facilités totalisaient 56 680 \$ et les liquidités disponibles représentaient 343 320 \$.

Au 30 juin 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 169 200 \$ venant à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1 800 \$. Au 30 juin 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 283 889 \$. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2021. Au 30 juin 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

Au 30 juin 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 120 000 \$ venant à échéance en septembre 2022. Cette nouvelle facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base. Au 30 juin 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 192 009 \$. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2021. Au 30 juin 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

10) Parts émises et en circulation

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

Plan incitatif à long terme

Période de six mois terminée le 30 juin 2021	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	479 798	362 009	1 359	3 385 150	14,16
Octroyées	—	18 462	—	—	—
Renoncées	—	—	—	(183 000)	14,14
Distributions accumulées	7 434	5 653	22	—	—
Solde à la fin de la période	487 232	386 124	1 381	3 202 150	14,16
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de la période	188 952	301 365	1 381	3 202 150	14,16

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

Distributions aux porteurs de parts

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts	16 421	32 840	32 842	65 667
Distributions par part	0,09	0,18	0,18	0,36

11) Produits d'exploitation

Périodes terminées les
30 juin 2021

	Trimestre				Cumulatif (six mois)			
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	56 906	54 880	38 822	150 608	116 060	111 764	77 807	305 631
Revenus de stationnement	2 305	106	17	2 428	4 587	196	34	4 817
Revenus d'autres services ¹	4 819	4 984	1 439	11 242	9 162	10 364	4 025	23 551
Total	64 030	59 970	40 278	164 278	129 809	122 324	81 866	333 999

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

Périodes terminées
les 30 juin 2020

	Trimestre				Cumulatif (six mois)			
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	57 996	54 410	38 174	150 580	114 880	111 615	76 755	303 250
Revenus de stationnement	2 711	100	15	2 826	7 714	216	24	7 954
Revenus d'autres services ¹	3 514	2 388	1 242	7 144	9 269	8 451	3 735	21 455
Total	64 221	56 898	39 431	160 550	131 863	120 282	80 514	332 659

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

12) Pertes de crédit attendues

Provision pour pertes de crédit attendues

	Période de six mois terminée le 30 juin 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	\$	\$
Solde au début de la période	13 635	6 482
Provision nette comptabilisée en charges d'exploitation	(603)	16 573
Comptes clients radiés au cours de la période	(3 927)	(9 420)
Solde à la fin de la période	9 105	13 635

Pertes de crédit attendues

	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
Périodes terminées les 30 juin	\$	\$	\$	\$
Pertes de crédit attendues (renversement) sur les comptes clients	(2 032)	6 798	(603)	8 574
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	—	3 016	—	3 016
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	3 148	8 401	4 178	8 401
Pertes de crédit attendues comptabilisées en charges d'exploitation	1 116	18 215	3 575	19 991

13) Charge financière

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	19 253	19 563	36 757	43 590
Intérêts sur débetures	12 117	16 648	24 250	31 278
Intérêts sur emprunts bancaires	2 937	2 078	6 201	3 618
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 396	1 103	2 662	2 128
Moins: intérêts capitalisés ¹	(1 304)	(2 480)	(3 651)	(4 450)
Total	34 399	36 912	66 219	76 164

¹ Incluent des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période. Le taux d'intérêt moyen pondéré utilisé en 2021 a été de 4,08 % [4,10 % en 2020].

14) Frais d'administration du Fonds

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Salaires et autres avantages	2 495	2 420	5 025	5 168
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	980	840	1 487	1 657
Honoraires professionnels	720	311	1 322	480
Frais liés aux sociétés ouvertes	264	184	479	408
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	2 512	–	3 888	–
Autres frais	339	283	652	469
Total	7 310	4 038	12 853	8 182

15) Base de calculs par part

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	Parts	Parts	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	182 744 485	182 635 565	182 737 210	182 565 912
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	–	–	–	–
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	182 744 485	182 635 565	182 737 210	182 565 912

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 3 585 189 options, parts attribuées en fonction de la performance, parts différées et parts incessibles non acquises en cours à la fin du trimestre terminé le 30 juin 2021 [4 997 218 en 2020], du fait qu'elles sont anti dilutives.

16) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Débiteurs	5 827	(39 639)	7 450	(49 887)
Frais payés d'avance et autres actifs	(17 281)	19 785	(3 476)	3 769
Créditeurs et charges à payer	(7 336)	15 433	4 174	13 722
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(18 790)	(4 421)	8 148	(32 396)
Autres informations				
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	7 620	10 929	7 620	10 929
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	4 772	4 014	4 772	4 014

17) Juste valeur

Cominar utilise une hiérarchie de trois niveaux pour classifier 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 six mois terminée le 30 juin 2021 et de l'exercice 2020.

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

La juste valeur des emprunts hypothécaires et des 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	30 juin 2021		31 décembre 2020	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles de placement	3	6 053 859	6 053 859	6 185 925	6 185 925
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	2 075 981	2 136 205	2 105 906	2 128 211
Débetures	2	1 071 165	1 196 194	1 070 491	1 104 247

18) Informations sectorielles

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

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

Trimestres terminés les						États
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	financiers intermédiaires résumés consolidés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
30 juin 2021						
Revenus de location tirés des immeubles de placement	67 862	60 184	40 279	168 325	(4 047)	164 278
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(85 774)	(278 508)	227 900	(136 382)	6 817	(129 565)
Bénéfice d'exploitation net	34 276	27 842	25 592	87 710	(2 272)	85 438
Quote-part de la perte nette des coentreprises	—	—	—	—	(5 488)	(5 488)
30 juin 2020	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	68 117	57 279	39 433	164 829	(4 279)	160 550
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(45 938)	(251 491)	(33 205)	(330 634)	10 003	(320 631)
Bénéfice d'exploitation net	34 845	17 608	22 624	75 077	(2 487)	72 590
Quote-part de la perte nette des coentreprises	—	—	—	—	(8 481)	(8 481)

Périodes de six mois terminées les

						États
	Immeubles de bureau	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	financiers intermédiaires consolidés résumés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
30 juin 2021						
Revenus de location tirés des immeubles de placement	137 499	122 716	81 866	342 081	(8 082)	333 999
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(85 719)	(278 628)	227 900	(136 447)	6 817	(129 630)
Bénéfice d'exploitation net	68 746	56 763	50 986	176 495	(4 586)	171 909
Quote-part de la perte nette des coentreprises	—	—	—	—	(4 123)	(4 123)
30 juin 2020	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	139 777	121 047	80 516	341 340	(8 681)	332 659
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(44 493)	(251 728)	(33 205)	(329 426)	10 003	(319 423)
Bénéfice d'exploitation net	69 364	47 672	46 322	163 358	(5 043)	158 315
Quote-part de la perte nette des coentreprises	—	—	—	—	(6 898)	(6 898)

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 juin 2021	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	2 313 074	1 632 906	2 172 577	6 118 557	(157 543)	5 961 014
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	40 050	597	4 250	44 897	—	44 897
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	90 326	90 326
31 décembre 2020	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	2 417 676	1 889 299	1 931 935	6 238 910	(161 885)	6 077 025
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 000	17 990	—	20 990	—	20 990
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	97 497	97 497

19) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 5 juillet 2021, Cominar a conclu la vente d'un terrain détenu pour développement futur pour un montant total de 4 127\$.

Le 21 juillet 2021, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,03 \$ par part.

Informations corporatives

Conseil des fiduciaires

René Tremblay ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾

Administrateur de sociétés
Président du conseil d'administration

Luc Bachand ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁵⁾

Administrateur de sociétés
Président du comité d'investissement
et du comité spécial

Christine Beaubien ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

Paul D. Campbell ⁽³⁾⁽⁴⁾

Chef de projet, Royal York Hôtel, avec
Kingsett Capital

Mitchell Cohen ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾

Chef des opérations de Westdale
Construction Co. Limited et président
et directeur général d'Urbanfund Corp.
Président du comité des candidatures et de gouvernance

Sylvain Cossette

Président et chef de la direction de Cominar

Zachary R. George ⁽²⁾⁽³⁾

Co-fondateur, gestionnaire de portefeuille
FrontFour Capital Group et directeur général chez Sundial
Growers Inc.

Karen Laflamme, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾

Administratrice de sociétés
Présidente du comité des ressources humaines

Michel Thérroux, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽²⁾

Administrateur de sociétés
Président du comité d'audit

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

Principaux dirigeants

Sylvain Cossette

Président et chef de la direction

Antoine Tronquoy

Vice-président exécutif et
chef de la direction financière

Marie-Andrée Boutin, MBA

Vice-présidente exécutive, Commerce de détail et
développement

Bernard Poliquin

Vice-président exécutif, Bureau et
chef des opérations immobilières

Nathalie Rousseau

Vice-présidente exécutive, Gestion d'actifs et transactions

Informations aux porteurs de parts

Fonds de placement immobilier Cominar

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

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

Inscription en bourse

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

Agent de transfert

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

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

Taxation des distributions

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

Conseillers juridiques

Davies Ward Phillips & Vineberg LLP

Auditeurs

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

Régime de réinvestissement des distributions

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

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

