

# INSPIRÉ PAR LES GENS.

# NOVATEUR DANS L'INDUSTRIE.

## Rapport intermédiaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Trimestre terminé le 31 mars 2018





# TABLE DES MATIÈRES

4	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	27	FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS
5	MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	28	DISTRIBUTIONS
7	FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2018	29	LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT
8	ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN	32	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
8	MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	33	ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS
9	MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	37	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
9	INDICATEURS DE PERFORMANCE	40	PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION
10	FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	41	TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES
11	INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE	41	CONTRÔLE ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE
12	APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE	42	PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES
13	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	47	MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES
14	APERÇU DU PREMIER TRIMESTRE DE 2018	47	RISQUES ET INCERTITUDES
15	RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR	48	ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
17	ANALYSE DE LA PERFORMANCE	53	NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
18	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	70	INFORMATIONS CORPORATIVES
25	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION ET FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS	71	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 31 mars 2018, par rapport au trimestre correspondant de 2017, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 4 mai 2018, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes inclus dans ce document, de même qu'avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés, les notes afférentes et le rapport de gestion qui figurent dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

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

## MODE DE PRÉSENTATION

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

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2017, sont disponibles sur le site Web de Cominar à l'adresse [www.cominar.com](http://www.cominar.com) et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

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

# MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

En tant que partie intégrante de notre évolution vers « Cominar 2.0 », nous souhaitons souligner trois importantes réalisations complétées durant le premier trimestre de 2018 :

- L'assainissement de notre bilan par la clôture de la vente vers la fin du trimestre d'un portefeuille de 95 propriétés, comprenant 6,2 millions de pieds carrés, situées hors de nos marchés principaux pour un produit brut de 1,14 milliard \$. Le produit net de cette transaction a été utilisé pour rembourser de la dette, assainissant ainsi notre bilan. Par conséquent, le ratio d'endettement de Cominar a diminué, passant de 57,4 % au 31 décembre 2017 à 51,3 % au 31 mars 2018.
- Le recentrage de notre stratégie sur nos marchés principaux de Montréal, Québec et Ottawa. L'économie de Montréal est dynamique, là où nous avons plus de 50 % de notre portefeuille actuel, alors que Québec continue à offrir la stabilité.
- La revitalisation de notre conseil des fiduciaires avec l'ajout pendant le trimestre de deux nouveaux fiduciaires ayant des connaissances et une expertise importantes en immobilier, Messieurs Paul Campbell et René Tremblay, ainsi qu'une troisième fiduciaire ayant des connaissances et une expertise importantes en immobilier et en marchés de capitaux, Mme Heather Kirk, candidate pour élection à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts.

Durant le trimestre, Cominar a enregistré une croissance de 0,2 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable comparativement à la même période de 2017, avec une croissance solide de 5,2 % dans le secteur industriel, et une croissance de 1,8 % dans le secteur bureau. Nous continuons de sentir la pression dans le secteur commercial. Pendant le trimestre, notre taux d'occupation commis a augmenté à 92,9 %.

Dans le dynamique secteur industriel, nous demeurons le plus important propriétaire, dans la province de Québec, de superficie locative industrielle. Cominar possède un portefeuille de 15,8 millions de pieds carrés industriels ayant un taux d'occupation élevé de 95,1 % en fin de trimestre et des assises solides et constantes.

Durant le trimestre, nous avons racheté 2,7 millions de parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal de nos activités, pour une contrepartie au comptant totale de 39,5 millions \$.

Nous continuons d'examiner notre portefeuille afin de trouver des opportunités supplémentaires de vente d'actifs pour assainir notre bilan et améliorer et accroître nos propriétés dans le but d'augmenter le bénéfice d'exploitation net et créer de la valeur. Notre portefeuille comprend plusieurs actifs urbains bien situés à proximité de lignes de transport ayant un potentiel significatif de création de valeur, incluant notre propriété phare, la Gare centrale de Montréal, l'une des plus importantes infrastructures de transport au Canada.

Durant le trimestre, nous avons pris la décision difficile de réduire notre distribution mensuelle de 0,095 \$ par part à 0,06 \$ par part. Cette décision nous permettra de conserver les liquidités, d'améliorer notre flexibilité financière et de protéger notre capacité à effectuer des distributions à un niveau soutenable.

Finalement, nous souhaitons remercier nos porteurs de parts pour leur contribution et leur dialogue constructifs. Diverses réalisations et avancées ont grandement bénéficié de l'engagement significatif de nos porteurs de parts, et nous leur en sommes profondément reconnaissants. La communication et l'engagement entre notre conseil, la direction et les porteurs de parts ont mené à un examen intensif de la gouvernance et de la stratégie du FPI, et nos gestes et démarches ont été, et continueront d'être, motivés par une analyse réfléchie, tant sur le plan interne qu'externe, dans le meilleur intérêt de nos porteurs de parts.

Nous vous remercions de votre soutien.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alban D'Amours'.

Alban D'Amours, C.M., G.O.Q., LH, Fellow Adm.A.  
Président du conseil des fiduciaires

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sylvain Cossette'.

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

Le 4 mai 2018

# FAITS SAILLANTS

Trimestre terminé le 31 mars 2018

**1,14 G\$**

DISPOSITION DES IMMEUBLES  
DE PLACEMENT HORS  
MARCHÉS PRINCIPAUX

**51,3 %**

DIMINUTION DU RATIO  
D'ENDETTEMENT DE 57,4 % À

**0,7 %**

CROISSANCE DU LOYER NET  
MOYEN DES BAUX RENOUVÉLÉS

**0,2 %**

CROISSANCE DU BÉNÉFICE  
D'EXPLOITATION NET DU  
PORTEFEUILLE COMPARABLE

**43,9 %**

AUGMENTATION DU TAUX DE  
RÉTENTION DES BAUX  
RENOUVÉLÉS DE 36,7 % À



## ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au début d'avril 2018, Cominar a utilisé la trésorerie disponible pour rembourser la totalité des emprunts bancaires de 356,0 millions \$ qui étaient en cours au 31 mars 2018.

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

## MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

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

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion intermédiaire ainsi qu'à la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle 2017 de Cominar.

## MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion intermédiaire, au sujet de certaines mesures non définies par les IFRS, dont le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice net rajusté », les « fonds provenant de l'exploitation », les « fonds provenant de l'exploitation ajustés », les « flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés » et les « ajustements pour la quote-part détenue dans les coentreprises », parce qu'elles constituent des mesures auxquelles la direction a recours pour évaluer la performance de Cominar. Étant donné que les mesures non définies par les IFRS n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles d'autres entités, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'à ces mesures. Vous pourrez trouver ces informations dans les sections traitant de chacune de ces mesures.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

- **le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**, qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille comparable, c'est-à-dire, la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts, et de générer de la croissance organique;
- **les fonds provenant de l'exploitation par part**, qui représentent une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise;
- **les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part** qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, représentent une mesure utile de la capacité de Cominar à générer des bénéfices stables;
- **les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés par part**, qui présentent une mesure utile dans le domaine immobilier pour évaluer la capacité de Cominar à générer des flux monétaires stables;
- **le ratio d'endettement**, qui permet d'évaluer l'équilibre financier, essentiel au bon fonctionnement d'une organisation;
- **le ratio de couverture des intérêts**, qui permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation;
- **le taux d'occupation**, qui donne un aperçu de la santé économique des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles;
- **le taux de rétention**, qui permet d'évaluer la satisfaction de la clientèle ainsi que sa loyauté;
- **la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés**, qui constitue une mesure de croissance organique et qui permet d'évaluer notre capacité d'augmenter nos revenus locatifs;
- **la diversification sectorielle et géographique** qui, en répartissant le risque associé aux activités immobilières, permet de maintenir une plus grande stabilité de nos revenus.

Les indicateurs de performance mentionnés ci-dessus ne constituent pas des mesures financières reconnues par les IFRS. Vous trouverez les définitions et autres informations pertinentes relatives à ces indicateurs de performance dans les sections appropriées.

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	Δ %	Page
	\$	\$		
<b>PERFORMANCE FINANCIÈRE</b>				
Produits d'exploitation – États financiers	<b>208 865</b>	213 956	(2,4)	18
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>	<b>212 879</b>	216 858	(1,8)	19
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup> – États financiers	<b>100 546</b>	105 883	(5,0)	19
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup> – Quote-part Cominar	<b>102 627</b>	107 417	(4,5)	19
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>	<b>88 481</b>	88 323	0,2	20
Bénéfice net	<b>29 977<sup>(7)</sup></b>	59 713	(49,8)	24
Bénéfice net rajusté <sup>(1)</sup>	<b>52 862</b>	59 713	(11,5)	25
Fonds provenant de l'exploitation récurrents <sup>(1)</sup>	<b>53 737</b>	61 008	(11,9)	26
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(1)</sup>	<b>42 279</b>	52 473	(19,4)	26
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	<b>19 335</b>	35 753	(45,9)	27
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(1)</sup>	<b>40 329</b>	50 380	(20,0)	27
Distributions	<b>45 483</b>	67 646	(32,8)	28
Actif total	<b>7 243 551</b>	8 290 848	(12,6)	17
<b>PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR PART</b>				
Bénéfice net (de base et dilué)	<b>0,16</b>	0,33	(51,5)	24
Bénéfice net rajusté (dilué) <sup>(1)</sup>	<b>0,29</b>	0,33	(12,1)	25
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) <sup>(1)(2)</sup>	<b>0,29</b>	0,33	(12,1)	26
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) <sup>(1)(2)</sup>	<b>0,23</b>	0,29	(20,7)	26
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) <sup>(1)(2)</sup>	<b>0,22</b>	0,28	(21,4)	27
Distributions	<b>0,2500</b>	0,3675	(32,0)	28
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(1)</sup>	<b>113,6 %</b>	131,3 %	(13,5)	27
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(2)</sup>	<b>108,7 %</b>	126,7 %	(14,2)	26
<b>FINANCEMENT</b>				
Ratio d'endettement <sup>(3)</sup>	<b>51,3 %</b>	52,0 %		31
Ratio de couverture des intérêts <sup>(4)</sup>	<b>2,37 : 1</b>	2,60 : 1		31
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	<b>4,05 %</b>	4,23 %		29
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)	<b>4,0</b>	4,3		29
Ratio des dettes non garanties sur la dette nette <sup>(5)</sup>	<b>46,1 %</b>	50,3 %		32
Immeubles productifs de revenu non grevés	<b>2 692 474</b>	3 450 981		32
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie <sup>(6)</sup>	<b>1,68 : 1</b>	1,59 : 1		32
<b>INFORMATION OPÉRATIONNELLE</b>				
Nombre d'immeubles de placement	<b>430</b>	530		32
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	<b>38 209</b>	44 059		32
Taux d'occupation commis	<b>92,9 %</b>	92,3 %		37
Taux d'occupation physique	<b>86,9 %</b>	86,9 %		37
Taux de rétention	<b>43,9 %</b>	36,7 %		38
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	<b>0,7 %</b>	0,8 %		38
<b>ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT</b>				
Immeubles en développement – Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>	<b>50 014</b>	113 385		15

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

(2) Pleinement dilué.

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

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

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

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

(7) Inclut un ajustement des immeubles de placement à la juste valeur de 4,3 millions \$ et des frais de transaction de 18,6 millions \$ encourus dans le cadre de la vente à Slate de 95 immeubles situés hors marchés principaux.

## INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE

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

Trimestres terminés les	31 mars 2018	31 déc. 2017	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2017	31 déc. 2016	30 sept. 2016	30 juin 2016
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation – États financiers	<b>208 865</b>	207 418	204 160	209 955	213 956	210 350	217 946	217 262
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>	<b>212 879</b>	211 197	207 753	213 032	216 858	213 008	220 371	219 859
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup> – États financiers	<b>100 546</b>	110 487	110 180	109 487	105 883	114 301	124 569	116 069
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup> – Quote-part Cominar	<b>102 627</b>	112 654	112 247	111 268	107 417	115 790	126 055	117 456
Bénéfice net (perte nette)	<b>29 977<sup>(3)</sup></b>	(581 256) <sup>(3)</sup>	63 981	65 837	59 713	26 341 <sup>(3)</sup>	77 529	69 787
Bénéfice net rajusté <sup>(1)</sup>	<b>52 862</b>	68 551	63 981	63 553	59 713	67 996	66 805	69 787
Fonds provenant de l'exploitation récurrents <sup>(1)</sup>	<b>53 737</b>	63 892	65 287	64 902	61 008	69 423	68 511	71 359
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(1)</sup>	<b>42 279</b>	51 628	55 414	56 312	52 473	59 213	58 782	62 908
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	<b>19 335</b>	81 471	100 702	15 299	35 753	102 031	120 213	23 214
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(1)</sup>	<b>40 329</b>	52 117	54 924	59 275	50 380	60 601	54 181	65 614
Distributions	<b>45 483</b>	52 792	58 006	68 079	67 646	67 156	63 513	61 817
<b>PAR PART</b>								
Bénéfice net (perte nette) (de base et dilué(e))	<b>0,16<sup>(3)(4)</sup></b>	(3,14) <sup>(3)</sup>	0,35	0,36	0,33	0,14 <sup>(3)</sup>	0,46	0,41
Bénéfice net rajusté (dilué) <sup>(1)</sup>	<b>0,29</b>	0,37	0,35	0,35	0,33	0,37	0,39	0,41
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) <sup>(1)(2)</sup>	<b>0,29</b>	0,34	0,35	0,35	0,33	0,38	0,40	0,42
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) <sup>(1)(2)</sup>	<b>0,23</b>	0,28	0,30	0,31	0,29	0,33	0,35	0,37
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) <sup>(1)(2)</sup>	<b>0,22</b>	0,28	0,30	0,32	0,28	0,33	0,32	0,39
Distributions	<b>0,2500</b>	0,2850	0,3125	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Inclut l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur.

(4) Inclut les frais de transaction reliés à la disposition d'un portefeuille de 95 immeubles.

## APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec, où il a établi une présence prépondérante, ce qui lui permet de réaliser des économies d'échelle importantes dans ce marché.

Au 31 mars 2018, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 430 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 127 étaient situés dans la région de Québec, 282 dans la région de Montréal, 20 dans la région d'Ottawa et 1 dans les Provinces atlantiques. Le portefeuille de Cominar comptait environ 11,8 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 10,6 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,8 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 38,2 millions de pieds carrés.

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

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

### SOMMAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 MARS 2018

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

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau	97	11 800 000	90,0 %	84,9 %
Commercial	136	10 570 000	93,0 %	83,5 %
Industriel et polyvalent	197	15 839 000	95,1 %	90,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>430</b>	<b>38 209 000</b>	<b>92,9 %</b>	<b>86,9 %</b>

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi <sup>2</sup> )	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Québec	127	10 253 000	95,1 %	89,4 %
Montréal	282	25 420 000	92,3 %	86,7 %
Ottawa	20	2 476 000	90,4 %	77,9 %
Provinces atlantiques	1	60 000	—	—
<b>TOTAL</b>	<b>430</b>	<b>38 209 000</b>	<b>92,9 %</b>	<b>86,9 %</b>

## OBJECTIFS ET STRATÉGIE

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

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

### **PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ**

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

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

### **GESTION DE LA DETTE**

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

## APERÇU DU PREMIER TRIMESTRE DE 2018

À la fin de l'exercice 2017, Cominar s'est fixé des objectifs à court terme de désendettement, de se recentrer sur les marchés principaux, d'une meilleure gouvernance et de réduire de manière ordonnée les activités de construction avec le Groupe Dallaire.

Suivant ces objectifs, Cominar a annoncé, le 7 mars 2018, la diminution de la distribution mensuelle de 0,095 \$ par part à 0,06 \$ par part, à compter de la distribution du mois de mars payable en avril 2018. Cette mesure permettra à Cominar de diminuer son ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation, d'améliorer sa flexibilité financière et de maintenir des distributions mensuelles soutenables à long terme.

Conformément à sa stratégie de vente d'actifs pour se concentrer sur ses marchés principaux, Cominar a complété, le 27 mars 2018, la vente à Slate de 95 immeubles situés hors de ses marchés principaux, dont 24 étaient situés dans la région de Toronto, 57 dans les Provinces atlantiques et 14 dans l'Ouest canadien pour 1,14 milliard \$. Le portefeuille d'immeubles situés hors marchés principaux de Cominar représentait une superficie de 6,2 millions de pieds carrés. La direction de Cominar a affecté le produit de cette transaction au remboursement de la dette et aux besoins généraux du FPI, ce qui a permis de diminuer le ratio d'endettement de 57,4 % au 31 décembre 2017 à 51,3 % au 31 mars 2018.

Conformément à ses objectifs à court terme, le 8 mars 2018, deux nouveaux membres, Paul D. Campbell et René Tremblay, se sont joints au conseil des fiduciaires, et Cominar a annoncé que Mme Heather C. Kirk présentera sa candidature à titre de fiduciaire à des fins d'élection à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts qui se tiendra en mai 2018.

Cominar a également amorcé une importante transition vers l'internalisation à Montréal de certaines activités de construction et vers la diversification des fournisseurs indépendants de construction auxquels elle a recours. Dans le cadre de cette transition, le recours au Groupe Dallaire pour des services de construction sera réduit de façon ordonnée au cours d'une période approximative de douze mois. Dans le cadre de cette transition, Cominar prévoit intégrer certaines ressources de la plateforme de Montréal de Groupe Dallaire afin d'assurer la continuité et de mieux répondre aux besoins du FPI et à ceux de ses clients, de la façon la plus rentable possible, et ce, sans coûts additionnels.

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

Au cours du premier trimestre, Cominar a contracté les prêts suivants :

- un prêt-relais de 75 millions \$, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Ce prêt-relais a été remboursé lors de la clôture de la vente pour 1,14 milliards \$ de son portefeuille d'immeubles situé hors marchés principaux à Slate;
- un prêt hypothécaire de 42,5 millions \$, échéant dans dix ans, portant intérêt au taux de 4,484 %;
- un prêt hypothécaire de 45 millions \$, échéant dans cinq ans, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 90 points de base ou au taux de 4,00 %, selon le plus élevé des deux;
- le refinancement d'un prêt hypothécaire de 210,6 millions \$ venu à échéance au cours du premier trimestre de 2018 par un prêt hypothécaire de 260 millions \$, échéant dans trois ans, portant intérêt à 3,795 %. Ce refinancement hypothécaire concerne l'immeuble de la Gare Centrale de Montréal.

Le produit net de ces prêts a été affecté au remboursement d'une partie de la facilité de crédit d'acquisition et d'exploitation renouvelable non garantie. De plus, au moment de la clôture de la transaction avec Slate, des emprunts hypothécaires d'une valeur de 265,3 millions \$ ont soit été pris en charge par l'acquéreur ou remboursés par Cominar.

## RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR

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

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

	Au 31 mars 2018			Au 31 décembre 2017		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>ACTIF</b>						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	6 296 854	163 949	6 460 803	6 239 383	163 475	6 402 858
Immeubles en développement	43 528	6 486	50 014	37 692	5 855	43 547
Terrains détenus pour développement futur	93 081	10 178	103 259	91 580	10 126	101 706
	<b>6 433 463</b>	<b>180 613</b>	<b>6 614 076</b>	<b>6 368 655</b>	<b>179 456</b>	<b>6 548 111</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 500	—	3 500	1 143 500	—	1 143 500
Participations dans des coentreprises	88 184	(88 184)	—	86 299	(86 299)	—
Goodwill	139 982	—	139 982	139 982	—	139 982
Débiteurs	58 405	(829)	57 576	62 956	481	63 437
Frais payés d'avance et autres actifs	45 050	1 119	46 169	16 673	100	16 773
Trésorerie et équivalents de trésorerie	474 967	735	475 702	6 928	77	7 005
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 243 551</b>	<b>93 454</b>	<b>7 337 005</b>	<b>7 824 993</b>	<b>93 815</b>	<b>7 918 808</b>
<b>PASSIF</b>						
Emprunts hypothécaires	1 871 894	78 740	1 950 634	1 873 776	79 286	1 953 062
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	—	—	276 350	—	276 350
Débiteurs	1 721 829	—	1 721 829	1 721 577	—	1 721 577
Emprunts bancaires	356 000	12 510	368 510	620 366	11 950	632 316
Créditeurs et charges à payer	122 019	2 204	124 223	117 482	2 579	120 061
Passifs d'impôts différés	142	—	142	6 681	—	6 681
Passifs d'impôts exigibles	6 251	—	6 251	—	—	—
Distributions payables aux porteurs de parts	10 916	—	10 916	—	—	—
<b>Total du passif</b>	<b>4 089 051</b>	<b>93 454</b>	<b>4 182 505</b>	<b>4 616 232</b>	<b>93 815</b>	<b>4 710 047</b>
<b>AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>						
Avoir des porteurs de parts	3 154 500	—	3 154 500	3 208 761	—	3 208 761
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>7 243 551</b>	<b>93 454</b>	<b>7 337 005</b>	<b>7 824 993</b>	<b>93 815</b>	<b>7 918 808</b>

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars

2018

2017

	2018			2017		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Produits d'exploitation</b>	208 865	4 014	212 879	213 956	2 902	216 858
<b>Charges d'exploitation</b>	(108 319)	(1 933)	(110 252)	(108 073)	(1 368)	(109 441)
<b>Bénéfice d'exploitation net<sup>(1)</sup></b>	100 546	2 081	102 627	105 883	1 534	107 417
Charge financière	(43 802)	(989)	(44 791)	(42 298)	(689)	(42 987)
Frais d'administration du Fonds	(5 255)	(7)	(5 262)	(4 484)	(14)	(4 498)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(4 331)	—	(4 331)	—	—	—
Quote-part du bénéfice des coentreprises	1 085	(1 085)	—	831	(831)	—
Frais de transaction	(18 554)	—	(18 554)	—	—	—
<b>Bénéfice avant impôts sur les bénéfices</b>	29 689	—	29 689	59 932	—	59 932
<b>Impôts sur les bénéfices</b>						
Exigibles	(6 251)	—	(6 251)	—	—	—
Différés	6 539	—	6 539	(219)	—	(219)
	288	—	288	(219)	—	(219)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	29 977	—	29 977	59 713	—	59 713

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

## ANALYSE DE LA PERFORMANCE

### SITUATION FINANCIÈRE

Le tableau suivant indique les variations des actifs et passifs ainsi que de l'avoir des porteurs de parts aux 31 mars 2018 et 31 décembre 2017, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

	Au 31 mars 2018 \$	Au 31 décembre 2017 \$	Δ \$	Δ %
<b>ACTIF</b>				
<b>Immeubles de placement</b>				
Immeubles productifs de revenu	6 296 854	6 239 383	57 471	0,9
Immeubles en développement	43 528	37 692	5 836	15,5
Terrains détenus pour développement futur	93 081	91 580	1 501	1,6
	<b>6 433 463</b>	<b>6 368 655</b>	<b>64 808</b>	<b>1,0</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 500	1 143 500	(1 140 000)	(99,7)
Participations dans des coentreprises	88 184	86 299	1 885	2,2
Goodwill	139 982	139 982	—	—
Débiteurs	58 405	62 956	(4 551)	(7,2)
Frais payés d'avance et autres actifs	45 050	16 673	28 377	170,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	474 967	6 928	468 039	6 755,8
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 243 551</b>	<b>7 824 993</b>	<b>(581 442)</b>	<b>(7,4)</b>
<b>PASSIF</b>				
Emprunts hypothécaires	1 871 894	1 873 776	(1 882)	(0,1)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	276 350	(276 350)	(100,0)
Débetures	1 721 829	1 721 577	252	—
Emprunts bancaires	356 000	620 366	(264 366)	(42,6)
Créditeurs et charges à payer	122 019	117 482	4 537	3,9
Passifs d'impôts différés	142	6 681	(6 539)	(97,9)
Passifs d'impôts exigibles	6 251	—	6 251	100,0
Distributions payables aux porteurs de parts	10 916	—	10 916	100,0
<b>Total du passif</b>	<b>4 089 051</b>	<b>4 616 232</b>	<b>(527 181)</b>	<b>(11,4)</b>
<b>AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>				
Avoir des porteurs de parts	3 154 500	3 208 761	(54 261)	(1,7)
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>7 243 551</b>	<b>7 824 993</b>	<b>(581 442)</b>	<b>(7,4)</b>

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les trimestres terminés les 31 mars 2018 et 2017, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation	208 865	213 956	(2,4)
Charges d'exploitation	(108 319)	(108 073)	0,2
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>	100 546	105 883	(5,0)
Charge financière	(43 802)	(42 298)	3,6
Frais d'administration du Fonds	(5 255)	(4 484)	17,2
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(4 331)	–	–
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 085	831	30,6
Frais de transaction	(18 554)	–	–
<b>Bénéfice avant impôts sur les bénéfices</b>	<b>29 689</b>	<b>59 932</b>	<b>(50,5)</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>			
Exigibles	(6 251)	–	–
Différés	6 539	(219)	(3 085,8)
	288	(219)	(231,5)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>29 977</b>	<b>59 713</b>	<b>(49,8)</b>

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

### PRODUITS D'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	208 865	213 956	(2,4)
Produits d'exploitation – Coentreprises	4 014	2 902	38,3
<b>Produits d'exploitation – Quote-part Cominar<sup>(1)</sup></b>	<b>212 879</b>	<b>216 858</b>	<b>(1,8)</b>

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Les produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont diminué de 2,4 % [1,8 % selon la quote-part Cominar] au cours du premier trimestre de 2018 par rapport à ceux de la période correspondante de 2017. Cette diminution de 5,1 millions \$ est entièrement attribuable au portefeuille d'immeubles situés hors marchés principaux, dont 3,0 millions \$ dans l'Ouest canadien, principalement en raison du départ de la Banque Scotia dans la propriété Scotia Centre, et 1,5 million \$ dans les Provinces atlantiques, principalement dans le secteur industriel. Une portion de ces diminutions, soit 1,6 million \$ est attribuable au manque à gagner de 5 jours dans le trimestre en raison de la vente des immeubles de notre portefeuille situés hors marchés principaux le 27 mars 2018.

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	<b>180 390</b>	178 017	1,3
Portefeuille comparable – Coentreprises	<b>3 798</b>	2 769	37,2
Portefeuille comparable <sup>(1)</sup> – Quote-part Cominar <sup>(2)</sup>	<b>184 188</b>	180 786	1,9
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	<b>28 475</b>	35 939	(20,8)
Acquisitions et développements – Coentreprises	<b>216</b>	133	62,4
<b>Produits d'exploitation – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>212 879</b>	216 858	(1,8)

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Les produits d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers ont augmenté de 1,3 % [1,9 % selon la quote-part Cominar] au cours du premier trimestre de 2018 par rapport à ceux de la période correspondante de 2017. Cette augmentation de 2,4 millions \$ provient principalement d'une augmentation de 2,2 millions \$ du secteur industriel et polyvalent qui a bien performé en enregistrant une hausse de 1,8 % de son taux d'occupation physique moyen pour le trimestre lorsque comparé à celui de 2017, ainsi qu'une croissance de 3,7 % du loyer net moyen lors des renouvellements de baux.

## BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

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

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	<b>100 546</b>	105 883	(5,0)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	<b>2 081</b>	1 534	35,7
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>(1)</sup></b>	<b>102 627</b>	107 417	(4,5)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net selon la quote-part de Cominar a diminué de 4,5 % au cours du premier trimestre de 2018 par rapport à celui de la période correspondante de 2017. Cette diminution de 4,8 millions \$ est attribuable à la baisse du bénéfice d'exploitation net du portefeuille d'immeubles situés hors marchés principaux qui a été vendu le 27 mars 2018, et à la baisse du bénéfice d'exploitation net d'environ 1,5 millions \$ provenant de notre portefeuille situé dans nos marchés principaux, mais pour des propriétés vendues en 2017 ou qui sont en redéveloppement.

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	86 534	86 875	(0,4)
Portefeuille comparable – Coentreprises	1 947	1 448	34,5
Portefeuille comparable <sup>(1)</sup> – Quote-part Cominar <sup>(2)</sup>	88 481	88 323	0,2
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	14 012	19 008	(26,3)
Acquisitions et développements – Coentreprises	134	86	55,8
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>102 627</b>	<b>107 417</b>	<b>(4,5)</b>

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon la quote-part Cominar a augmenté de 0,2 % au cours du premier trimestre de 2018 par rapport à celui de la période correspondante de 2017. Cette augmentation provient en partie du secteur bureau qui a bien performé avec une augmentation de 0,6 millions \$ et d'une performance en hausse de 1,1 million \$ du secteur industriel et polyvalent, qui a vu son taux d'occupation physique moyen de la période passer de 90,4 % au premier trimestre de 2017 à 92,2 % au premier trimestre de 2018 et pour lequel le loyer net moyen des baux renouvelés a affiché une croissance de 3,7 % pour la période. Par contre, le secteur commercial a connu une baisse de 1,5 millions \$ en raison du recul de 3,7 % de son taux d'occupation physique moyen pour le trimestre, lorsque comparé à celui de 2017. Cette diminution est en grande partie attribuable à la fermeture des magasins Sears.

## BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Ce dernier comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2016, à l'exception des immeubles vendus en 2017 et 2018, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis et ceux en développement au cours de 2017 et 2018.

### PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
<b>Secteur d'activité</b>			
Bureau	42 246	44 234	(4,5)
Commercial	37 109	39 635	(6,4)
Industriel et polyvalent	23 272	23 548	(1,2)
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>(1)</sup></b>	<b>102 627</b>	<b>107 417</b>	<b>(4,5)</b>
<b>Répartition :</b>			
Marchés principaux – portefeuille comparable	88 481	88 323	0,2
Marchés principaux – portefeuille non comparable	(732)	762	(196,1)
<b>Total – marchés principaux</b>	<b>87 749</b>	<b>89 085</b>	<b>(1,5)</b>
Autres marchés – portefeuille non comparable	14 878	18 332	(18,8)
<b>Total</b>	<b>102 627</b>	<b>107 417</b>	<b>(4,5)</b>

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, constitué exclusivement d'immeubles situés dans les marchés principaux, a augmenté de 0,2 % (expliqué plus bas) alors que celui de notre portefeuille non comparable a diminué de 1,5 million \$. Cette diminution provient principalement des immeubles situés au Québec vendus en 2017 ainsi que des immeubles en développement.

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
<b>Secteur d'activité</b>			
Bureau	34 239	33 645	1,8
Commercial	33 005	34 493	(4,3)
Industriel et polyvalent	21 237	20 185	5,2
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>(1)</sup></b>	<b>88 481</b>	<b>88 323</b>	<b>0,2</b>

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

#### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE MOYEN DU PORTEFEUILLE COMPARABLE

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
			Δ %
<b>Secteur d'activité</b>			
Bureau	85,3 %	85,2 %	0,1
Commercial	85,9 %	89,6 %	(3,7)
Industriel et polyvalent	92,2 %	90,4 %	1,8
<b>Total</b>	<b>88,3 %</b>	<b>88,6 %</b>	<b>(0,3)</b>

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
			Δ %
<b>Marché géographique</b>			
Québec	91,6 %	90,0 %	1,6
Montréal	87,9 %	88,2 %	(0,3)
Ottawa	78,5 %	85,7 %	(7,2)
<b>Total</b>	<b>88,3 %</b>	<b>88,6 %</b>	<b>(0,3)</b>

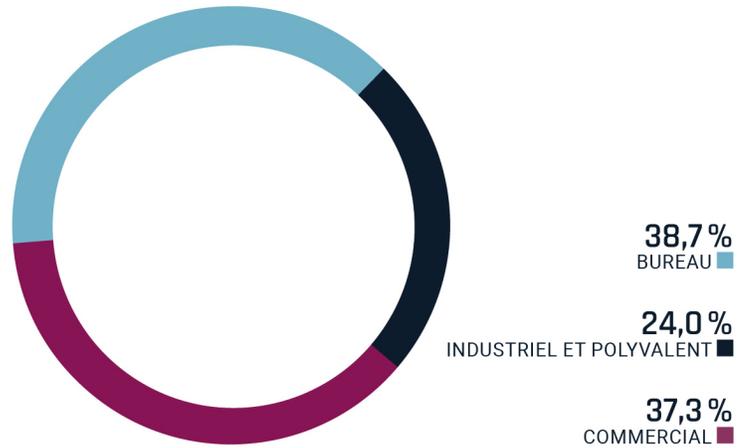
Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon la quote-part Cominar a augmenté de 0,2 % au cours du premier trimestre de 2018 par rapport à celui de la période correspondante de 2017. Cette augmentation provient en partie du secteur bureau qui a bien performé avec une augmentation de 0,6 millions \$ et d'une performance en hausse de 1,1 million \$ du secteur industriel et polyvalent, qui a vu son taux d'occupation physique moyen de la période passer de 90,4 % au premier trimestre de 2017 à 92,2 % au premier trimestre de 2018 et pour lequel le loyer net moyen des baux renouvelés a affiché une croissance de 3,7 % pour la période. Par contre, le secteur commercial a connu une baisse de 1,5 millions \$ en raison du recul de 3,7 % de son taux d'occupation physique moyen pour le trimestre, lorsque comparé à celui de 2017. Cette diminution est en grande partie attribuable à la fermeture des magasins Sears.

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

Trimestres terminés les 31 mars

	2018	2017
<b>Secteur d'activité</b>		
Bureau	38,7 %	38,1 %
Commercial	37,3 %	39,1 %
Industriel et polyvalent	24,0 %	22,8 %
	100,0 %	100,0 %

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par secteur d'activité



## PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	Δ %
	\$	\$	
<b>Marchés principaux</b>			
Québec	25 104	24 609	2,0
Montréal	57 104	57 203	(0,2)
Ottawa <sup>(1)</sup>	6 273	6 511	(3,7)
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>88 481</b>	<b>88 323</b>	<b>0,2</b>

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Au premier trimestre de 2018, c'est la région de Québec qui a connu la meilleure performance du bénéfice d'exploitation net, principalement en raison de l'augmentation de son taux d'occupation physique moyen de la période, alors que la région d'Ottawa a connu une période plus difficile, en raison de la baisse de son taux d'occupation physique.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017
Québec	28,4 %	27,9 %
Montréal	64,5 %	64,8 %
Ottawa <sup>(1)</sup>	7,1 %	7,3 %
	100,0 %	100,0 %

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



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

## CHARGE FINANCIÈRE

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires	23 229	22 857	1,6
Intérêts sur débetures	18 270	20 902	(12,6)
Intérêts sur emprunts bancaires	4 814	1 664	189,3
Amortissement des coûts de financement différés et autres	733	733	—
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 239)	(1 420)	(12,7)
Moins : intérêts capitalisés <sup>(1)</sup>	(2 005)	(2 438)	(17,8)
<b>Total de la charge financière – États financiers</b>	<b>43 802</b>	<b>42 298</b>	<b>3,6</b>
Pourcentage des produits d'exploitation	21,0 %	19,8 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	4,05 %	4,23 %	

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

La hausse de la charge financière du premier trimestre de 2018 résulte principalement d'une plus grande utilisation de notre facilité de crédit d'acquisition et d'exploitation au cours de la période, partiellement compensée par une diminution des intérêts sur débetures suite au remboursement de 250,0 millions \$ de débetures en juin 2017.

## FRAIS DE TRANSACTION

En lien avec la vente au montant de 1,14 milliard \$ de son portefeuille de 95 immeubles situés hors de ses marchés principaux, Cominar a encouru des frais de transaction de 18,6 millions \$. Le tableau suivant résume ces frais :

Pour le trimestre terminé  
le 31 mars 2018

\$

Honoraires de courtage	5 700
Honoraires professionnels	2 374
Baux principaux assumés	4 201
Pénalités sur remboursement de dettes	945
Ajustements de clôture	4 734
Autres	600
<b>Total</b>	<b>18 554</b>

## FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Au cours du premier trimestre de 2018, les frais d'administration du Fonds se sont élevés à 5,3 millions \$, comparativement à 4,5 millions \$ pour la période correspondante en 2017. Cette augmentation provient de hausses des commandites et dons de charité de 0,4 million \$, de la charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme de 0,1 million \$, et des salaires et charges sociales en raison de l'augmentation des effectifs de nos équipes de location de 0,3 million \$.

## BÉNÉFICE NET

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
Bénéfice net	29 977	59 713	(49,8)
Bénéfice net par part (de base et dilué)	0,16	0,33	(51,5)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	182 455 751	182 658 420	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 660 682	182 813 900	

Le bénéfice net du premier trimestre de 2018 s'est élevé à 30,0 millions \$, comparativement à un bénéfice net de 59,7 millions \$ pour la période comparable de 2017. Cette diminution résulte de la baisse du bénéfice d'exploitation net de 5,3 millions \$, de l'augmentation de la charge financière de 1,5 million \$, d'un ajustement des immeubles à la juste valeur de 4,3 millions \$ et des frais de transaction de 18,6 millions \$ reliés à la vente d'un portefeuille de 95 immeubles situés hors de nos marchés principaux au montant de 1,14 milliard \$.

## BÉNÉFICE NET RAJUSTÉ

Le bénéfice net rajusté est une mesure financière non définie par les IFRS. La méthode de calcul utilisée par Cominar pourrait différer de celles d'autres entités. Cominar calcule un bénéfice net rajusté pour éliminer l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur qui est non monétaire et qui n'a aucun impact sur les flux de trésorerie, ainsi que les frais de transaction qui sont non récurrents.

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
Bénéfice net	29 977	59 713	(49,8)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4 331	–	–
Frais de transaction	18 554	–	–
Bénéfice net rajusté <sup>(1)</sup>	52 862	59 713	(11,5)
Bénéfice net rajusté par part (dilué) <sup>(1)</sup>	0,29	0,33	(12,1)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 660 682	182 813 900	

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice net rajusté du premier trimestre de 2018 a diminué de 6,9 millions \$ par rapport au trimestre correspondant de 2017, principalement en raison de la baisse du bénéfice d'exploitation net de 5,3 millions \$ et de l'augmentation de la charge financière de 1,5 millions \$.

## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION ET FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Bien que les notions de « fonds provenant de l'exploitation » et de « fonds provenant de l'exploitation ajustés » ne soient pas des mesures financières définies par les IFRS, leur utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier.

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

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

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

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

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

#### FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION ET FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
<b>Bénéfice net</b>	<b>29 977</b>	59 713	(49,8)
Impôts sur dispositions d'immeubles	6 251	–	–
Impôts différés	(6 539)	219	(3 085,8)
Salaires de location – mise en place des baux	1 009	874	15,4
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4 331	–	–
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	154	202	(23,8)
Frais de transaction	18 554	–	–
<b>Fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(1)(3)</sup></b>	<b>53 737</b>	61 008	(11,9)
Provision pour frais relatifs à la location	(7 153)	(6 251)	14,4
Comptabilisation linéaire des baux <sup>(1)</sup>	(623)	(727)	(14,3)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(3 682)	(1 557)	136,5
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(1)(3)</sup></b>	<b>42 279</b>	52 473	(19,4)
<b>Information par part :</b>			
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) <sup>(2)(3)</sup>	0,29	0,33	(12,1)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) <sup>(2)(3)</sup>	0,23	0,29	(20,7)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) <sup>(2)</sup>	182 660 682	182 813 900	
<b>Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(2)</sup></b>	<b>108,7 %</b>	126,7 %	

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Mesure financière non définie par les IFRS.

La provision pour frais relatifs à la location que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés représente l'amortissement, sur la durée des baux, des améliorations locatives et des coûts directs initiaux, principalement des honoraires de courtage encourus lors de la négociation et de la préparation des baux. Cette façon de faire permet un meilleur rapprochement des investissements encourus avec les produits d'exploitation générés sur la durée des baux. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2018, les coûts réels encourus par Cominar ont été de 15,7 millions \$ en améliorations locatives et 1,9 million \$ en coûts directs initiaux qui sont amortis sur la durée des baux connexes, alors que la provision pour frais relatifs à la location s'est élevée à 7,2 millions \$.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du premier trimestre de 2018 ont diminué de 7,3 millions \$ comparativement à ceux de la période correspondante de 2017, principalement en raison de la baisse du bénéfice net rajusté de 6,9 millions \$ expliquée précédemment.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents du premier trimestre de 2018 ont diminué de 9,5 millions \$ comparativement à ceux de la période correspondante de 2017, principalement en raison de la baisse du bénéfice net rajusté de 6,9 millions \$ expliquée précédemment, ainsi qu'en raison de l'augmentation de la provision pour frais relatifs à la location de 0,9 million \$ et de l'augmentation de la dépense en capital pour le maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de 2,1 millions \$.

## FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Au cours du premier trimestre de 2017, REALpac a publié un livre blanc portant sur la détermination des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés. Les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés sont destinés à être utilisés comme mesure de la capacité d'une entreprise à générer des flux monétaires stables. Les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés ne remplacent pas les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés établis conformément aux IFRS. La méthode que nous utilisons pour déterminer les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés est conforme aux recommandations de REALpac, mais peut être différente et ne pas être comparable à celle présentée par d'autres entités.

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017
	\$	\$
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés</b>	<b>19 335</b>	35 753
Ajustements – participations dans des coentreprises <sup>(1)</sup>	1 116	542
Provision pour frais relatifs à la location	(7 153)	(6 251)
Salaires de location – mise en place des baux	1 009	874
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement ajusté <sup>(2)</sup>	10 490	20 130
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(3 682)	(1 557)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	(733)	(733)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	1 239	1 420
Frais de transaction	18 554	–
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement - Coentreprises	154	202
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(1)(4)</sup></b>	<b>40 329</b>	50 380
<b>Information par part :</b>		
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) <sup>(3)(4)</sup>	0,22	0,28
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) <sup>(3)</sup>	182 660 682	182 813 900
Ratio de distribution <sup>(3)</sup>	113,6 %	131,3 %

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

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

(3) Pleinement dilué

(4) Mesure financière non définie par les IFRS.

## DISTRIBUTIONS

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

### DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	
	\$	\$	Δ %
Distributions en espèces	<b>45 483</b>	50 538	(10,0)
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions <sup>(1)</sup>	—	17 108	(100,0)
Distributions aux porteurs de parts	<b>45 483</b>	67 646	(32,8)
Pourcentage des distributions réinvesties	—	25,3 %	
Distributions par part	<b>0,2500</b>	0,3675	

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

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 45,5 millions \$ au cours du premier trimestre de 2018, en baisse de 32,8 % par rapport à celles de la période correspondante de 2017 en raison d'une diminution de la distribution mensuelle par part annoncée le 3 août 2017, faisant passer cette dernière de 0,1225 \$ par part à 0,095 \$ par part, ainsi que celle du 7 mars 2018, amenant celle-ci à 0,06 \$ par part, à compter de la distribution du mois de mars 2018 payable en avril 2018. Ces diminutions de distributions ont permis à Cominar de réduire son ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents de 126,7 % au 31 mars 2017 à 108,7 % au 31 mars 2018.

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017	2016
	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net</b>	<b>29 977</b>	59 713	68 081
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés</b>	<b>19 335</b>	35 753	38 632
Distributions aux porteurs de parts	<b>45 483</b>	67 646	61 970
Déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	<b>(26 148)</b>	(31 893)	(23 338)

Pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2018, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont représenté un déficit de 26,1 millions \$ par rapport aux distributions aux porteurs de parts, principalement en raison du caractère saisonnier de certains déboursés, dont notamment les taxes foncières. Ce déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions a été financé à même les surplus de trésorerie disponibles. Le 7 mars 2018, Cominar a annoncé une réduction de sa distribution mensuelle par part de 0,095 \$ à 0,06 \$, ce qui représente une diminution annualisée de 76,7 millions \$. Conséquemment, Cominar prévoit que ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour l'exercice 2018 seront supérieurs aux distributions aux porteurs de parts.

## LIQUIDITÉ ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au cours du premier trimestre de 2018, Cominar a généré 19,3 millions \$ de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et possédait des surplus de trésorerie s'élevant à 475,0 millions \$ au 31 mars 2018. Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions, en utilisant les fonds générés par ses opérations, les surplus de trésorerie, le refinancement d'emprunts hypothécaires, l'émission de débentures ou de parts et les sommes disponibles sur la facilité de crédit.

### GESTION DE LA DETTE

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

Au 31 mars 2018, Cominar avait un niveau d'endettement de 51,3 %, constitué d'emprunts hypothécaires, de débentures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 47,4 % du total de la dette, alors que les débentures non garanties de premier rang représentaient environ 43,6 %. Au 31 mars 2018, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 4,01 %, et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires était de 5,5 années. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 4,23 %.

### SOMMAIRE DES DETTES

	Au 31 mars 2018			Au 31 décembre 2017		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	1 871 894	4,01 %	5,5 ans	2 150 126	4,22 %	4,8 ans
Débentures	1 721 829	4,23 %	2,9 ans	1 721 577	4,23 %	3,2 ans
Emprunts bancaires	356 000	3,38 %	1,4 an	620 366	3,30 %	1,7 an
Total de la dette	3 949 723	4,05 %	4,0 ans	4 492 069	4,10 %	3,7 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(474 967)	1,70 %		(6 928)	1,70 %	
Solde net de la dette	3 474 756			4 485 141		

Les 2 et 12 avril 2018, les emprunts bancaires de 42,0 millions \$ et 314,0 millions \$ respectivement ont été remboursés. La facilité de crédit demeure inutilisée depuis.

### EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 31 mars 2018, le solde des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 1 871,9 millions \$, comparativement à 2 150,1 millions \$ au 31 décembre 2017, soit une baisse de 278,2 millions \$. Cette baisse s'explique par des emprunts hypothécaires contractés de 347,5 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 3,95 %, des remboursements de 503,3 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 4,82 %, par des remboursements mensuels de capital de 14,1 millions \$, ainsi que par des emprunts hypothécaires cédés de 106,0 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 3,72 %. Le taux contractuel moyen pondéré était de 4,01 % au 31 mars 2018, en baisse de 21 points de base par rapport à 4,22 % au 31 décembre 2017. Au 31 mars 2018, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,12 %, comparativement à 3,95 % au 31 décembre 2017.

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

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

### ÉCHÉANCES CONTRACTUELLES DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$	Taux contractuel moyen pondéré
2018 (période du 1 <sup>er</sup> avril au 31 décembre)	36 783	91 350	128 133	3,90 %
2019	48 387	4 141	52 528	6,18 %
2020	50 129	80 974	131 103	4,34 %
2021	43 392	327 150	370 542	4,25 %
2022	37 173	184 248	221 421	3,35 %
2023	33 311	292 428	325 739	4,53 %
2024	24 842	181 733	206 575	4,08 %
2025	17 864	23 234	41 098	3,58 %
2026	6 897	288 527	295 424	3,52 %
2027	5 048	50 900	55 948	3,85 %
2028 et suivants	7 071	42 457	49 528	4,40 %
<b>Total</b>	<b>310 897</b>	<b>1 567 142</b>	<b>1 878 039</b>	<b>4,01 %</b>

Cominar a l'intention de rembourser les soldes à l'échéance de ses emprunts hypothécaires échéant en 2018 en utilisant les surplus de trésorerie disponibles.

### DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

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

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 mars 2018 \$
Série 2	décembre 2012 <sup>(1)</sup>	4,23 %	4,37 %	4 juin et 4 décembre	décembre 2019	300 000
Série 3	mai 2013	4,00 %	4,24 %	2 mai et 2 novembre	novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 <sup>(2)</sup>	4,941 %	4,81 %	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000
Série 7	septembre 2014	3,62 %	3,70 %	21 décembre et 21 juin	juin 2019	300 000
Série 8	décembre 2014	4,25 %	4,34 %	8 juin et 8 décembre	décembre 2021	200 000
Série 9	juin 2015	4,164 %	4,25 %	1 juin et 1 décembre	juin 2022	300 000
Série 10	mai 2016	4,247 %	4,34 %	23 mai et 23 novembre	mai 2023	225 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		4,23 %	4,29 %			
<b>Total</b>						<b>1 725 000</b>

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

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

Au 31 mars 2018, le terme résiduel moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était de 2,9 ans.

## EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 mars 2018, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700,0 millions \$ venant à échéance en août 2019. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 mars 2018 et 31 décembre 2017. Au 31 mars 2018, les emprunts bancaires totalisaient 356,0 millions \$ et les liquidités disponibles sur la facilité de crédit représentaient 344,0 millions \$. Ces emprunts bancaires étaient composés d'acceptations bancaires, dont 42,0 millions \$ ont été remboursés le 2 avril 2018 et 314,0 millions \$ ont été remboursés le 12 avril 2018 en utilisant les liquidités disponibles. La facilité de crédit demeure inutilisée depuis.

## TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2018, Cominar disposait de 475,0 millions \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie portant intérêt au taux préférentiel diminué de 175 points de base, soit 1,7 %. Ces excédents de trésorerie proviennent de la vente d'un portefeuille de 95 immeubles complétée le 27 mars 2018 et ont été utilisées au début d'avril 2018 pour rembourser en totalité les emprunts bancaires au montant de 356,0 millions \$.

## RATIO D'ENDETTEMENT

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

	31 mars 2018	31 décembre 2017
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(474 967)	(6 928)
Emprunts hypothécaires	1 871 894	2 150 126
Débitures	1 721 829	1 721 577
Emprunts bancaires	356 000	620 366
Total de la dette nette	3 474 756	4 485 141
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	6 768 584	7 818 065
<b>Ratio d'endettement<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>51,3 %</b>	<b>57,4 %</b>

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

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

Au 31 mars 2018, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 51,3 %, en diminution de 6,1 % par rapport au 31 décembre 2017. Cette diminution s'explique principalement par l'utilisation d'une partie du produit de la vente de nos immeubles situés hors marchés principaux pour 1,140 milliard \$ qui a été partiellement utilisé pour réduire les emprunts hypothécaires de 278,2 millions \$ et pour rembourser des emprunts bancaires de 264,4 millions \$.

## RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Le tableau suivant présente le ratio de couverture des intérêts :

	Au 31 mars 2018	Au 31 décembre 2017
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	430 705	436 037
Frais d'administration du Fonds (12 derniers mois)	(26 749)	(25 977)
	403 956	410 060
Charge financière (12 derniers mois)	170 256	168 752
<b>Ratio de couverture des intérêts<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>2,37 : 1</b>	<b>2,43 : 1</b>

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

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

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette totale à même ses résultats d'exploitation. Au 31 mars 2018, le ratio de couverture annualisé des intérêts se situait à 2,37 : 1 [2,43 : 1 au 31 décembre 2017], témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

## ACTIFS NON GREVÉS ET DETTES NON GARANTIES

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

	Au 31 mars 2018		Au 31 décembre 2017	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés	281	2 692 474	334	3 347 839
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie <sup>(1)(2)</sup>		1,68 : 1		1,43 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette nette <sup>(2)(3)</sup>		46,1 %		52,1 %

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

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

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

Au 31 mars 2018, Cominar détenait des immeubles productifs de revenu non grevés dont la juste valeur s'élevait à environ 2,7 milliards \$. Le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie se situait alors à 1,68 : 1, bien au-delà du ratio de 1,30 : 1 contenu dans la clause restrictive sur les débetures en circulation.

## ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

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

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

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

	31 mars 2018	31 décembre 2017	Δ%
	\$	\$	
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>	6 460 803	6 402 858	0,9
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar <sup>(1)</sup>	153 273	145 253	5,5
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 500	1 143 500	(99,7)
Nombre d'immeubles productifs de revenu	430	525	
Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	38 209 000	44 370 000	

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

**SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ**

	31 mars 2018		31 décembre 2017	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )
Bureau	97	11 800 000	136	14 830 000
Commercial	136	10 570 000	154	12 075 000
Industriel et polyvalent	197	15 839 000	235	17 465 000
<b>Total</b>	<b>430</b>	<b>38 209 000</b>	<b>525</b>	<b>44 370 000</b>

**SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE**

	31 mars 2018		31 décembre 2017	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )
Québec	127	10 253 000	127	10 253 000
Montréal	282	25 420 000	282	25 420 000
Ottawa <sup>(1)</sup>	20	2 476 000	20	2 476 000
<b>Total marchés principaux</b>	<b>429</b>	<b>38 149 000</b>	<b>429</b>	<b>38 149 000</b>
Toronto	–	–	24	2 466 000
Provinces atlantiques	1	60 000	58	2 647 000
Ouest canadien	–	–	14	1 108 000
<b>Total marché global</b>	<b>430</b>	<b>38 209 000</b>	<b>525</b>	<b>44 370 000</b>

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

**ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS**

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

**INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU**

Dans le cours normal de ses activités, Cominar poursuit le développement de ses immeubles de placement. Les investissements visent notamment l'agrandissement, la modernisation, la modification ainsi que la valorisation de ses immeubles existants et des ajouts à ceux-ci, afin d'accroître ou de maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs. Par exemple, Cominar rénove actuellement la foire alimentaire du Centre Rockland et s'inspirera des dernières tendances en matière de design et de restaurant. Au moyen de cette initiative, Cominar a l'intention de redéfinir l'expérience culinaire au Centre Rockland. Les travaux de rénovation seront réalisés au cours des trois premiers trimestres de 2018.

Au cours du premier trimestre de 2018, Cominar a engagé des dépenses en immobilisations de 36,1 millions \$ [25,9 millions \$ en 2017], plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 6,6 millions \$ en revitalisations et redéveloppements, 0,9 million \$ en agrandissement de propriétés, 22,9 millions \$ en travaux structurels et 1,7 million \$ en rénovations de façades. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 3,7 millions \$ [1,6 million \$ en 2017] pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses d'entretien et de réparation, ainsi que des remplacements d'équipement immobilier, qui procureront à Cominar des avantages au cours des exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Enfin, Cominar a investi dans des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location, ainsi que d'autres frais relatifs à la location, principalement, les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre, car il dépend de la reconduction des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles acquis,

agrandis ou modernisés, ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement transférés. Au cours du premier trimestre de 2018, Cominar a investi 17,5 millions \$ [11,7 millions \$ en 2017] à cet égard.

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

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

### SOMMAIRE DES IMMEUBLES VENDUS

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

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

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

Adresse	Superficie pi <sup>2</sup>	Secteur d'activité	Région
371 Queen Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	32 000	Bureau	Provinces atlantiques
565 Priestman Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	35 000	Bureau	Provinces atlantiques
1133 Regent Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	86 000	Bureau	Provinces atlantiques
65 Regent Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	41 000	Bureau	Provinces atlantiques
1080 Champlain Street, Dieppe, Nouveau Brunswick	37 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
1149 Smythe Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	13 000	Bureau	Provinces atlantiques
115 Whiting Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	17 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
140 MacNaughton Avenue, Moncton, Nouveau Brunswick	38 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
125 Whiting Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	44 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
140 Alison Boulevard, Fredericton, Nouveau Brunswick	47 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
420 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	19 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
900 Hanwell Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	66 000	Commercial	Provinces atlantiques
440 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	45 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
50 MacNaughton Avenue, Moncton, Nouveau Brunswick	20 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
245 Hilton Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	18 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
146-154 Main Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	18 000	Commercial	Provinces atlantiques
727 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	14 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
749 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau Brunswick	16 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
520 Edinburgh Drive, Moncton, Nouveau Brunswick	38 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
81 Albert Street, Moncton, Nouveau Brunswick	65 000	Bureau	Provinces atlantiques
84 Chain Lake Drive, Halifax, Nouvelle Écosse	76 000	Bureau	Provinces atlantiques
330 Elmwood Drive, Moncton, Nouveau Brunswick	13 000	Bureau	Provinces atlantiques
409 Elmwood Drive, Moncton, Nouveau Brunswick	26 000	Commercial	Provinces atlantiques
86 Chain Lake Drive, Halifax, Nouvelle Écosse	2 000	Commercial	Provinces atlantiques
612 Windmill Road, Dartmouth, Nouvelle Écosse	39 000	Commercial	Provinces atlantiques
699 Champlain Street, Dieppe, Nouveau Brunswick	10 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
1 Agar Place, Saint John, Nouveau Brunswick	41 000	Bureau	Provinces atlantiques
120-140 Commerce Street, Moncton, Nouveau Brunswick	66 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
85 et 123 Halifax Street, Moncton, Nouveau Brunswick	79 000	Bureau	Provinces atlantiques
114 Price Street, Moncton, Nouveau Brunswick	183 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
33 Henri Dunant Street, Moncton, Nouveau Brunswick	118 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
1300 St-Peter Avenue, Bathurst, Nouveau Brunswick	213 000	Commercial	Provinces atlantiques
11 Wright Street, Sackville, Nouveau Brunswick	20 000	Commercial	Provinces atlantiques
1313 Barrington Street, Halifax, Nouvelle Écosse	29 000	Bureau	Provinces atlantiques
11 Akerley Boulevard, Dartmouth, Nouvelle Écosse	127 000	Bureau	Provinces atlantiques
1741 Brunswick Street, Halifax, Nouvelle Écosse	102 000	Bureau	Provinces atlantiques
118 Wyse Road, Dartmouth, Nouvelle Écosse	90 000	Commercial	Provinces atlantiques
950 Bedford Highway, Halifax, Nouvelle Écosse	24 000	Commercial	Provinces atlantiques
619 Sackville Drive, Sackville, Nouvelle-Ecosse	10 000	Commercial	Provinces atlantiques
32 Akerley Boulevard, Dartmouth, Nouvelle Écosse	14 000	Bureau	Provinces atlantiques
24 Carr Crescent, Gander, Terre-Neuve	60 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
24 Stavanger Drive, St. John's, Terre-Neuve	127 000	Commercial	Provinces atlantiques
190 Alison Boulevard, Fredericton, Nouveau Brunswick	29 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
229 J.D. Gauthier Blvd., Shippagan, Nouveau Brunswick	68 000	Commercial	Provinces atlantiques
231 J.D. Gauthier Blvd, Shippagan, Nouveau Brunswick	3 000	Commercial	Provinces atlantiques
71 Cow Bay Road, Halifax, Nouvelle Écosse	5 000	Commercial	Provinces atlantiques
69 Cow Bay Road, Halifax, Nouvelle Écosse	5 000	Commercial	Provinces atlantiques
81 Cow Bay Road, Halifax, Nouvelle Écosse	5 000	Commercial	Provinces atlantiques
667 Barnes Drive, Halifax, Nouvelle Écosse	29 000	Industriel et polyvalent	Provinces atlantiques
432 Queen Street, Fredericton, Nouveau Brunswick	45 000	Bureau	Provinces atlantiques
720 28 <sup>th</sup> Street N.E., Calgary, Alberta	37 000	Bureau	Ouest canadien
640-820 28 <sup>th</sup> Street N.E., Calgary, Alberta	138 000	Industriel et polyvalent	Ouest canadien
221 62 <sup>nd</sup> Avenue S.E., Calgary, Alberta	8 000	Bureau	Ouest canadien
253 62 <sup>nd</sup> Avenue S.E., Calgary, Alberta	8 000	Bureau	Ouest canadien
6223 2 <sup>nd</sup> Street S.E., Calgary, Alberta	30 000	Bureau	Ouest canadien
6227 2 <sup>nd</sup> Street S.E., Calgary, Alberta	14 000	Bureau	Ouest canadien

Adresse	Superficie pi <sup>2</sup>	Secteur d'activité	Région
4124 9 <sup>th</sup> Street S.E., Calgary, Alberta	47 000	Bureau	Ouest canadien
600 Manning Crossing, Edmonton, Alberta	12 000	Commercial	Ouest canadien
4411 6 <sup>th</sup> Street S.E., Calgary, Alberta	41 000	Bureau	Ouest canadien
700 2 <sup>nd</sup> Street S.W., (Bldg 1110b) Calgary, Alberta	609 000	Bureau	Ouest canadien
4000 4 <sup>th</sup> Street S.E. (Bldg 200), Calgary, Alberta	39 000	Bureau	Ouest canadien
4000 4 <sup>th</sup> Street S.E. (Bldg 300), Calgary, Alberta	69 000	Bureau	Ouest canadien
3600 4 <sup>th</sup> Street S.E. (Bldg 100), Calgary, Alberta	13 000	Bureau	Ouest canadien
560 Camiel Sys Street, Winnipeg, Manitoba	43 000	Industriel et polyvalent	Ouest canadien
<b>6 161 000</b>			

## IMMEUBLES EN CONSTRUCTION ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

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

Cominar et Groupe Dallaire inc., ayant une participation de 50 % chacun, sont en coentreprise pour les fins de développement de terrains commerciaux situés sur l'Autoroute 40, l'une des principales artères de Québec. À terme, ce projet, l'Espace Bouvier, sera composé d'un immeuble de bureaux de 80 000 pieds carrés et de cinq immeubles commerciaux d'une superficie totale d'environ 191 500 pieds carrés ainsi que plus de 900 espaces de stationnement. L'immeuble de bureaux a été transféré aux immeubles productifs de revenu à la fin de l'exercice précédent. Il est actuellement loué à 66 %, et on prévoit un taux de location de 96 % à la fin du deuxième trimestre de 2018. Le premier immeuble commercial, un bâtiment de 65 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré en décembre 2015. Le deuxième immeuble commercial, un bâtiment de 25 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré en mai 2016. Le troisième immeuble commercial, un bâtiment de 9 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été complété et livré à la fin de l'année 2016. Le quatrième immeuble commercial, dont la construction s'est terminée au cours du premier trimestre de 2018 et ayant un taux de prélocation de 91 %, a une superficie totale d'environ 34 600 pieds carrés et un coût de construction de 4,9 millions \$. Le cinquième immeuble commercial à construire aura une superficie totale d'environ 58 000 pieds carrés et un coût de construction estimé à 7,3 millions \$. Le taux de capitalisation moyen pondéré prévu pour l'ensemble de ces immeubles est estimé à 7,5 %.

### Société en commandite Marais (Québec)

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

### Société en commandite Chaudière-Duplessis (site IKEA)

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

Le projet commercial de Cominar comprendra 14 bâtiments de différentes dimensions afin d'y accueillir un peu plus de 25 clients, qui occuperont à terme des espaces locatifs estimés à un peu plus de 500 000 pieds carrés, dont les premières phases seront livrées à la fin 2018. Décathlon, entreprise spécialisée dans la vente d'articles de sport, est le premier client à annoncer son arrivée au sein du complexe commercial, et son ouverture est prévue en juillet 2019. Ce projet, dont l'investissement est évalué à 113 millions \$, générera un taux de capitalisation de développement d'environ 8,1 % lorsque complété.

## OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### TAUX D'OCCUPATION

Au 31 mars 2018, le taux d'occupation commis moyen de nos immeubles se situait à 92,9 %, comparativement à 92,6 % au 31 décembre 2017. Le tableau suivant présente les taux d'occupation par secteur d'activité :

#### HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

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

(1) Exclut tous les immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018.

Au cours du premier trimestre de 2018, le taux d'occupation physique du secteur commercial est passé de 87,3 % au 31 décembre 2017 à 83,5 % au 31 mars 2018. Cette diminution est majoritairement attribuable à la fermeture en cours de trimestre de deux magasins Sears.

Le tableau suivant présente les taux d'occupation au 31 mars 2018 par secteur d'activité pour nos marchés principaux :

Secteur d'activité	Québec		Montréal		Ottawa		Total	
	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis
Bureau	93,9%	96,8%	82,5%	87,2%	81,5%	90,4%	84,9%	90,0%
Commercial	87,5%	93,8%	82,5%	92,6%	58,1%	90,1%	83,5%	93,0%
Industriel et polyvalent	88,3%	95,2%	91,2%	95,1%	S.O.	S.O.	90,5%	95,1%
<b>Total du portefeuille</b>	<b>89,4%</b>	<b>95,1%</b>	<b>86,7%</b>	<b>92,3%</b>	<b>77,9%</b>	<b>90,4%</b>	<b>86,9%</b>	<b>92,9%</b>

Le taux d'occupation commis fait référence à la superficie locative occupée par les clients à laquelle on ajoute la superficie locative des baux signés mais qui n'ont pas encore débuté.

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

L'écart moyen entre le taux d'occupation physique et le taux d'occupation commis pour le portefeuille marchés principaux au 31 mars 2018 était de 6,0 %. Pour le secteur commercial, cet écart était en moyenne de 9,5 % et représente de nombreux baux signés dont environ 40 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018. Pour le secteur bureau de la région d'Ottawa, cet écart était de 8,9 % et représente des baux signés dont environ 50 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018.

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

Pour le trimestre terminé  
le 31 mars 2018  
pi<sup>2</sup>

**Baux signés qui débiteront au cours des prochains trimestres**

Solde au début de la période	1 230 000
Baux ayant débuté au cours du trimestre	(316 000)
Nouveaux baux signés	618 000
Solde à la fin de la période	1 532 000

Cette superficie de 1,5 million de pieds carrés provient de baux signés qui débiteront au cours des cinq prochains trimestres et qui, à terme, contribueront environ 24,3 millions \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée.

**ACTIVITÉS DE LOCATION**

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
<b>Baux venant à échéance en 2018</b>				
Nombre de clients	243	489	235	967
Superficie locative (pieds carrés)	2 110 000	1 889 000	2 884 000	6 883 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	18,58	16,31	6,85	13,04
<b>Baux renouvelés</b>				
Nombre de clients	77	121	65	263
Superficie locative (pieds carrés)	1 188 000	866 000	967 000	3 021 000
Loyer minimum moyen des baux renouvelés (\$/pied carré)	18,07	12,83	7,76	13,27
<b>Taux de rétention</b>	56,3 %	45,8 %	33,5 %	43,9 %
<b>Nouveaux baux</b>				
Nombre de clients	58	49	53	160
Superficie locative (pieds carrés)	420 000	404 000	934 000	1 758 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	13,64	15,11	5,94	9,88

Au cours du premier trimestre de 2018, 43,9 % [36,7 % en 2017] des superficies locatives venant à échéance en 2018 a été renouvelé. Au cours du trimestre, nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,8 millions de pieds carrés. Globalement, au 31 mars 2018, 69,4 % [58,4 % en 2017] de la superficie totale venant à échéance au cours de l'année a été renouvelé ou a fait l'objet de nouveaux baux.

**CROISSANCE DU LOYER NET MOYEN DES BAUX RENOUVÉLÉS**

Pour le trimestre terminé Pour l'exercice terminé  
le 31 mars 2018 le 31 décembre 2017

Secteur d'activité		
Bureau	(1,0) %	(0,2) %
Commercial	0,8 %	(0,7) %
Industriel et polyvalent	3,7 %	4,7 %
<b>Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés</b>	<b>0,7 %</b>	<b>0,6 %</b>

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

**BAUX VENANT À ÉCHÉANCE**

Exercices se terminant les 31 décembre	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Bureau</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	1 355 000	1 114 000	1 319 000	929 000	886 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	19,46	17,09	18,56	17,17	19,68
% du portefeuille – Bureau	11,5 %	9,4 %	11,2 %	7,9 %	7,5 %
<b>Commercial</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	1 490 000	1 165 000	1 044 000	959 000	800 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	17,74	21,94	20,44	19,62	14,11
% du portefeuille – Commercial	14,1 %	11,0 %	9,9 %	9,1 %	7,6 %
<b>Industriel et polyvalent</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	1 680 000	2 769 000	1 586 000	2 026 000	1 313 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	6,85	6,18	6,83	6,17	7,61
% du portefeuille – industriel et polyvalent	10,6 %	17,5 %	10,0 %	12,8 %	8,3 %
<b>Total du portefeuille</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	4 525 000	5 048 000	3 949 000	3 914 000	2 999 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	14,21	12,22	14,35	12,08	12,91
% du portefeuille	11,8 %	13,2 %	10,3 %	10,2 %	7,8 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 mars 2018 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne occupée par client (pi <sup>2</sup> )	Loyer minimum moyen (\$/pi <sup>2</sup> )
<b>Secteur d'activité</b>				
Bureau	5,3	8,5	7 000	18,09
Commercial	5,0	8,1	4 300	19,04
Industriel et polyvalent	5,1	8,3	13 400	6,64
<b>Moyenne pondérée du portefeuille total</b>	<b>5,2</b>	<b>8,3</b>	<b>7 300</b>	<b>13,34</b>

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 4 800 clients occupant chacun une superficie moyenne de 7 300 pieds carrés. Les trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada et Travaux publics Canada, représentent respectivement environ 5,6 %, 5,1 % et 4,7 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 11,9 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant plus de 100 baux.

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

Client	% des produits d'exploitation
Société québécoise des infrastructures	5,6
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	5,1
Travaux publics Canada	4,7
Groupe immobilier Desjardins	0,8
Boutiques Marie-Claire inc.	0,7
Dollarama	0,7
Société des alcools du Québec	0,6
Shoppers Drug Mart	0,6
Winners	0,6
Banque nationale du Canada	0,5
<b>Total</b>	<b>19,9</b>

## PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017
Parts émises et en circulation au début de la période	<b>184 629 497</b>	182 334 562
Rachat de parts dans le cours normal des activités	<b>(2 709 500)</b>	(730 900)
Exercice d'options	<b>9 700</b>	3 900
Régime de réinvestissement des distributions	—	2 887 370
Conversion de parts incessibles et de parts différées	<b>4 402</b>	134 565
<b>Parts émises et en circulation à la fin de la période</b>	<b>181 934 099</b>	184 629 497

Information supplémentaire	4 mai 2018
Parts émises et en circulation	181 937 501
Options d'achat de parts en circulation	12 099 400
Parts incessibles, parts différées et parts de performance	478 178

## TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours de l'exercice financier 2017, Michel Dallaire et Alain Dallaire étaient membres de la direction et fiduciaires de Cominar, et ils exerçaient un contrôle indirect sur les activités des sociétés Groupe Dallaire inc. et Dalcon inc. (les « sociétés liées »). Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Sylvain Cossette a été nommé président et chef de la direction de Cominar en remplacement de Michel Dallaire. Cette nomination s'inscrit dans le plan de relève mis en place par le conseil des fiduciaires lorsque Sylvain Cossette s'est joint à Cominar en 2013 à titre de président et chef de l'exploitation. Le même jour, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Sylvain Cossette a été nommé fiduciaire de Cominar pour combler la vacance créée par le départ d'Alain Dallaire à titre de fiduciaire. Le 12 février 2018, Alban D'Amours a été nommé président du conseil de Cominar suite au départ de Michel Dallaire. Bien qu'Alain Dallaire ait un intérêt économique indirect passif dans Groupe Dallaire, il n'est ni un employé ni un dirigeant de Groupe Dallaire. Par conséquent, à partir du 12 février 2018, Groupe Dallaire inc. et Dalcon inc. ne sont plus considérées des parties liées selon les IFRS.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017
	\$	\$
Immeubles de placement – coûts en capital	<b>42 051</b>	24 772
Acquisition d'une participation supplémentaire dans la coentreprise Société en commandite Chaudière-Duplessis	–	10 016
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital	<b>1 916</b>	328
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	<b>1 085</b>	831
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement	<b>87</b>	75
Revenus d'intérêts	–	70

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

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

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion intermédiaire et les états financiers intermédiaires consolidés résumés. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 31 mars 2018 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à Cominar, y compris ses filiales consolidées, leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin du premier trimestre terminé le 31 mars 2018 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du premier trimestre de 2018, nous n'avons effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

## PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

### a) Mode de préparation

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

### b) Mode de présentation

#### Consolidation

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

#### Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

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

#### ▪ Immeubles de placement

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

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

#### ▪ Regroupements d'entreprises

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

Cominar comptabilise une acquisition d'immeubles de placement selon la Norme IFRS 3, « Regroupements d'entreprises » (« IFRS 3 ») seulement lorsqu'il considère qu'une entreprise a été acquise. Selon IFRS 3, une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir directement aux investisseurs un rendement sous forme de coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. Si l'acquisition d'immeubles de placement

ne répond pas à la définition d'une entreprise, un groupe d'actifs est réputé avoir été acquis. Lorsqu'il y a présence de goodwill, l'acquisition est présumée être une entreprise. Il importe donc à la direction d'utiliser son jugement lorsqu'elle détermine s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises selon IFRS 3 ou d'une acquisition d'un groupe d'actifs.

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

- **Partenariats**

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

- **Dépréciation du goodwill**

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

- **Instruments financiers**

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

- **Options d'achat de parts**

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

- **Impôts sur les bénéfices**

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

### **Immeubles de placement**

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

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

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

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

### **Capitalisation des coûts**

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

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

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

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

### **Incitatifs à la location**

Les incitatifs à la location, principalement le versement d'une allocation monétaire au locataire et l'octroi de périodes d'occupation gratuite, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés et sont amortis

ultérieurement à l'encontre des revenus tirés des immeubles de placement selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

#### **Immeubles de placement détenus en vue de la vente**

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

#### **Instruments financiers**

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

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

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

#### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

#### **Coûts de financement différés**

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

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

#### **Constatation des produits**

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

#### **Plan incitatif à long terme**

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

#### *Options d'achat de parts*

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

*Parts incessibles*

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

*Parts différées*

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

**Impôts sur les bénéfices**

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

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

**Calculs par part**

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

**Information sectorielle**

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

**c) Nouvelles normes comptables**

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Cominar a adopté les nouvelles normes suivantes :

**IFRS 9 – « Instruments financiers »**

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

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

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

## MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES

### IFRS 16 – « Contrats de location »

En janvier 2016, l'IASB a publié l'IFRS 16 – « Contrats de location ». L'IFRS 16 définit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et de divulgation des baux pour les deux parties à un contrat, à savoir le client (preneur) et le fournisseur (bailleur). IFRS 16 annulera et remplacera la norme précédente IAS 17 – « Contrats de location » et les interprétations s'y rapportant. IFRS 16 sera en vigueur pour les exercices annuels ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, et l'adoption anticipée est permise si la Norme IFRS 15 est également appliquée. L'adoption de cette nouvelle norme n'aura aucune incidence importante sur les états financiers consolidés de Cominar puisqu'aucune modification importante n'a été apportée au modèle de comptabilisation par le bailleur.

## RISQUES ET INCERTITUDES

Comme toute entreprise de son secteur, Cominar est sujette, dans le cours normal de ses activités, à divers éléments de risque pouvant agir sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques, malgré toutes les mesures mises en œuvre pour les contrer. Les risques et incertitudes identifiés par Cominar sont :

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

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

# ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

---

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

**31 mars 2018**

---

Non audités

# BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 mars 2018 \$	31 décembre 2017 \$
<b>ACTIF</b>			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	6 296 854	6 239 383
Immeubles en développement	5	43 528	37 692
Terrains détenus pour développement futur	5	93 081	91 580
		<b>6 433 463</b>	<b>6 368 655</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente			
	6	3 500	1 143 500
Participations dans des coentreprises	7	88 184	86 299
Goodwill		139 982	139 982
Débiteurs		58 405	62 956
Frais payés d'avance et autres actifs		45 050	16 673
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	474 967	6 928
<b>Total de l'actif</b>		<b>7 243 551</b>	<b>7 824 993</b>
<b>PASSIF</b>			
Emprunts hypothécaires	9	1 871 894	1 873 776
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6, 9	—	276 350
Débtentures		1 721 829	1 721 577
Emprunts bancaires	10	356 000	620 366
Créditeurs et charges à payer		122 019	117 482
Passifs d'impôts différés		142	6 681
Passifs d'impôts exigibles		6 251	—
Distributions payables aux porteurs de parts		10 916	—
<b>Total du passif</b>		<b>4 089 051</b>	<b>4 616 232</b>
<b>AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>			
Avoir des porteurs de parts		3 154 500	3 208 761
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>		<b>7 243 551</b>	<b>7 824 993</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

# ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

## Pour les trimestres terminés les 31 mars

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2018		3 265 995	1 861 029	(1 922 212)	3 949	3 208 761
Bénéfice net et résultat global		–	29 977	–	–	29 977
Distributions aux porteurs de parts	11	–	–	(45 483)	–	(45 483)
Émissions de parts	11	204	–	–	(67)	137
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	(39 530)	–	–	–	(39 530)
Plan incitatif à long terme		–	19	–	619	638
<b>Solde au 31 mars 2018</b>		<b>3 226 669</b>	<b>1 892 306</b>	<b>(1 967 695)</b>	<b>4 501</b>	<b>3 154 500</b>

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2017		3 234 693	2 250 944	(1 675 689)	5 565	3 815 513
Bénéfice net et résultat global		–	59 713	–	–	59 713
Distributions aux porteurs de parts	11	–	–	(67 646)	–	(67 646)
Émission de parts	11	11 234	–	–	(33)	11 201
Plan incitatif à long terme		–	38	–	507	545
<b>Solde au 31 mars 2017</b>		<b>3 245 927</b>	<b>2 310 695</b>	<b>(1 743 335)</b>	<b>6 039</b>	<b>3 819 326</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

# ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT GLOBAL

## Pour les trimestres terminés les 31 mars

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

	Note	2018 \$	2017 \$
<b>Produits d'exploitation</b>			
Revenus tirés des immeubles de placement	12	208 865	213 956
<b>Charges d'exploitation</b>			
Frais d'exploitation		(53 895)	(51 864)
Impôts fonciers et services		(50 018)	(52 173)
Frais de gestion immobilière		(4 406)	(4 036)
		(108 319)	(108 073)
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>			
		100 546	105 883
Charge financière	13	(43 802)	(42 298)
Frais d'administration du Fonds		(5 255)	(4 484)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	6	(4 331)	–
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	1 085	831
Frais de transaction	14	(18 554)	–
<b>Bénéfice avant impôts sur les bénéfices</b>			
		29 689	59 932
<b>Impôts sur les bénéfices</b>			
Exigibles		(6 251)	–
Différés		6 539	(219)
		288	(219)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>			
		29 977	59 713
<b>Bénéfice net de base et dilué par part</b>			
	15	0,16	0,33

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

# ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour les trimestres terminés les 31 mars

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	2018 \$	2017 \$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
Bénéfice net		29 977	59 713
Ajustements pour :			
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	7	(1 085)	(581)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	6	4 331	–
Amortissements		(117)	(398)
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		638	544
Impôts différés		(6 539)	219
Comptabilisation linéaire des baux	4	(654)	(688)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	16	(7 216)	(23 056)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>19 335</b>	<b>35 753</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu	4	(58 414)	(38 902)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	(8 949)	(12 378)
Contrepartie versée en espèces lors d'un regroupement d'entreprises		–	(10 016)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3, 6	1 026 430	92 911
Contributions au capital d'une coentreprise	7	(800)	–
Variation des autres actifs		81	(775)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		<b>958 348</b>	<b>30 840</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Distributions en espèces aux porteurs de parts		(34 567)	(33 825)
Emprunts bancaires		(264 366)	(132 634)
Emprunts hypothécaires		135 423	149 355
Frais afférents à l'émission de débetures		–	(28)
Produit net de l'émission de parts	11	137	(19)
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	(39 530)	–
Remboursement d'emprunts hypothécaires	9	(292 635)	(33 085)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	9	(14 106)	(16 378)
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</b>		<b>(509 644)</b>	<b>(66 614)</b>
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		468 039	(21)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		6 928	9 853
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		474 967	9 832
<b>Autres informations</b>			
Intérêts payés		35 580	32 049
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	–	250

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

# NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

## Pour les trimestres terminés les 31 mars 2018 et 2017

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

## 1) DESCRIPTION DU FONDS

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 31 mars 2018, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 430 immeubles de qualité qui couvraient au total 38,2 millions de pieds carrés répartis au Québec, et à Ottawa.

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 4 mai 2018.

## 2) PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

### a) Mode de préparation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour la préparation des états financiers intermédiaires, et ils sont notamment conformes aux dispositions de la Norme IAS 34, « Information financière intermédiaire ». Ils n'incluent pas toute l'information qui sera normalement présentée dans les états financiers annuels consolidés du Fonds. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels de Cominar établis conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### b) Mode de présentation

#### Consolidation

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

#### Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

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

- **Immeubles de placement**

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

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

- **Regroupements d'entreprises**

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

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

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

- **Partenariats**

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

- **Dépréciation du goodwill**

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

- **Instruments financiers**

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

- **Options d'achat de parts**

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

- **Impôts sur les bénéfices**

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

### **Immeubles de placement**

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

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

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

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

### **Capitalisation des coûts**

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

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

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

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

### **Incitatifs à la location**

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

### **Immeubles de placement détenus en vue de la vente**

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

### **Instruments financiers**

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

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

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

### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

### Coûts de financement différés

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

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

### Constatation des produits

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

### Plan incitatif à long terme

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

#### *Options d'achat de parts*

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

#### *Parts incessibles*

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

#### *Parts différées*

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

### Impôts sur les bénéfices

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

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

### Calculs par part

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

### Information sectorielle

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

### c) Nouvelles normes comptables

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Cominar a adopté les nouvelles normes suivantes :

#### IFRS 9 – « Instruments financiers »

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

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

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

## 3) DISPOSITIONS

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

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

Le tableau suivant résume cette transaction :

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

Le produit net de 1 026 430 \$ a été partiellement utilisé pour rembourser un crédit relais de 75 000 \$ et des emprunts hypothécaires de 284 964 \$, pour réduire les emprunts bancaires de 193 700 \$, ce qui a résulté en un solde de trésorerie de 474 967 \$ au 31 mars 2018. Au début d'avril 2018, le solde de trésorerie a été partiellement utilisé pour rembourser la totalité des emprunts bancaires de 356 000 \$.

#### 4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

		Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017
	Note	\$	\$
Solde au début de la période		<b>6 239 383</b>	7 676 134
Acquisitions et coûts afférents		—	478
Ajustement à la juste valeur		—	(592 229)
Coûts en capital		<b>55 452</b>	190 151
Dispositions		—	(8 100)
Transferts des immeubles en développement	5	—	42 600
Transferts nets aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	—	(1 086 687)
Variation des coûts directs initiaux		<b>1 875</b>	13 095
Comptabilisation linéaire des baux		<b>144</b>	3 941
Solde à la fin de la période		<b>6 296 854</b>	6 239 383

#### 5) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

		Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017
	Note	\$	\$
Solde au début de la période		<b>129 272</b>	136 596
Acquisitions et coûts afférents		—	22 600
Ajustement à la juste valeur des immeubles transférés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		—	(24 125)
Coûts en capital		<b>6 046</b>	16 051
Disposition d'une partie d'un terrain		—	(16 244)
Intérêts capitalisés		<b>1 291</b>	6 636
Transferts aux immeubles productifs de revenu	4	—	(42 600)
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	—	(10 000)
Regroupement d'entreprises		—	40 334
Variation des coûts directs initiaux		—	24
Solde à la fin de la période		<b>136 609</b>	129 272
Répartition :			
Immeubles en développement		<b>43 528</b>	37 692
Terrains détenus pour développement futur		<b>93 081</b>	91 580

## 6) IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

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

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

## 7) COENTREPRISES

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

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

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	86 299	90 194
Contributions au capital des coentreprises	800	—
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 085	5 276
Liquidités distribuées par une coentreprise	—	(250)
Acquisition d'une participation supplémentaire dans une coentreprise	—	21 190
Regroupement d'entreprises	—	(30 111)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	88 184	86 299

Les tableaux suivants présentent l'actif net et le bénéfice net des coentreprises :

	Quote-part de l'actif net des coentreprises au 31 mars 2018	Au 31 mars 2018	Au 31 décembre 2017
	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	163 949	232 379	231 650
Immeubles en développement	6 486	12 972	11 711
Terrains détenus pour développement futur	10 178	13 571	13 501
Autres actifs	1 025	1 811	1 020
Emprunts hypothécaires	(78 740)	(109 157)	(109 918)
Emprunts bancaires <sup>(1)</sup>	(12 510)	(25 020)	(23 900)
Autres passifs	(2 204)	(3 809)	(4 502)
Actif net des coentreprises	88 184	122 747	119 562

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

Trimestres terminés les 31 mars	Quote-part Cominar		
	2018	2018	2017
	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	4 014	5 765	5 803
Charges d'exploitation	(1 933)	(2 768)	(2 735)
Bénéfice d'exploitation net	2 081	2 997	3 068
Charge financière	(989)	(1 397)	(1 379)
Frais d'administration	(7)	(15)	(27)
Bénéfice net	1 085	1 585	1 662

## 8) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2018, Cominar disposait de 474 967 \$ en trésorerie et équivalents de trésorerie portant intérêt au taux préférentiel diminué de 175 points de base, soit 1,7 %. Ces liquidités proviennent de la vente d'un portefeuille de 95 immeubles complétée le 27 mars 2018 et ont été utilisées au début d'avril 2018 pour rembourser la totalité des emprunts bancaires au montant de 356 000 \$.

## 9) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	2 153 896	4,22 %	2 045 957	4,37 %
Emprunts hypothécaires contractés	347 500	3,95 %	321 800	3,27 %
Remboursements mensuels de capital	(14 106)	—	(63 727)	—
Remboursement de soldes	(503 259)	4,82 %	(150 134)	4,94 %
Emprunts hypothécaires cédés	6 (105 992)	3,72 %	—	—
	1 878 039	4,01 %	2 153 896	4,22 %
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	929		2 167	
Moins : Coûts de financement différés	(7 074)		(5 937)	
Solde à la fin de la période <sup>(1)</sup>	1 871 894		2 150 126	

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

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 3 595 216 \$ [4 025 062 \$ au 31 décembre 2017]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,52 % à 6,94 % [2,52 % à 7,75 % au 31 décembre 2017], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 4,01 % au 31 mars 2018 [4,22 % au 31 décembre 2017], et sont renouvelables à diverses dates entre avril 2018 et avril 2034. Au 31 mars 2018, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,12 % [3,95 % au 31 décembre 2017].

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

## 10) EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 mars 2018, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700 000 \$ venant à échéance en août 2019. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 210 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 mars 2018 et 31 décembre 2017. Au 31 mars 2018, les emprunts bancaires totalisaient 356 000 \$ et les liquidités disponibles représentaient 344 000 \$. Ces emprunts bancaires étaient composés d'acceptations bancaires, dont 42 000 \$ ont été remboursées le 2 avril 2018 et 314 000 \$ ont été remboursées le 12 avril 2018 en utilisant les surplus de trésorerie. La facilité de crédit demeure inutilisée depuis cette date.

## 11) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	184 629 497	3 265 995	182 334 562	3 234 693
Rachat de parts dans le cours normal des activités	(2 709 500)	(39 530)	(730 900)	(10 380)
Exercice d'options	9 700	137	3 900	57
Régime de réinvestissement des distributions	—	—	2 887 370	39 717
Conversion de parts incessibles et parts différées	4 402	67	134 565	1 908
Parts émises et en circulation à la fin de la période	181 934 099	3 226 669	184 629 497	3 265 995

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

### DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

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

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017
	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	45 483	67 646
Distributions par part	0,2500	0,3675

Le 7 mars 2018, Cominar a diminué la distribution mensuelle de 0,095 \$ par part à 0,06 \$ par part, à compter de la distribution du mois de mars 2018 payable en avril 2018.

## 12) PRODUITS D'EXPLOITATION

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

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017
	\$	\$
Revenus de location	<b>184 956</b>	191 450
Revenus de stationnement	<b>5 403</b>	5 085
Revenus d'autres services	<b>18 506</b>	17 421
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>208 865</b>	213 956

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

## 13) CHARGE FINANCIÈRE

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017
	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	<b>23 229</b>	22 857
Intérêts sur débetures	<b>18 270</b>	20 902
Intérêts sur emprunts bancaires	<b>4 814</b>	1 664
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	<b>(130)</b>	(206)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	<b>863</b>	939
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	<b>(1 239)</b>	(1 420)
Moins : intérêts capitalisés <sup>(1)</sup>	<b>(2 005)</b>	(2 438)
<b>Total de la charge financière</b>	<b>43 802</b>	42 298

(1) Incluent des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période. Le taux d'intérêt moyen pondéré utilisé en 2018 a été de 4,00 % [4,30 % en 2017].

## 14) FRAIS DE TRANSACTION

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

Pour le trimestre terminé  
le 31 mars 2018

Honoraires de courtage	<b>5 700</b>
Honoraires professionnels	<b>2 374</b>
Baux principaux assumés	<b>4 201</b>
Pénalités sur remboursement de dettes	<b>945</b>
Ajustements de clôture	<b>4 734</b>
Autres	<b>600</b>
<b>Total</b>	<b>18 554</b>

## 15) BASE DE CALCULS PAR PART

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

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017
	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	<b>182 455 751</b>	182 658 420
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	<b>204 931</b>	155 480
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	<b>182 660 682</b>	182 813 900

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 9 349 367 options en cours au 31 mars 2018 [9 463 650 options au 31 mars 2017] du fait que le prix de levée des options, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts.

## 16) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017
	\$	\$
Débiteurs	<b>1 386</b>	(5 410)
Frais payés d'avance	<b>(29 888)</b>	(27 038)
Créditeurs et charges à payer	<b>15 035</b>	9 392
Impôts exigibles à payer	<b>6 251</b>	–
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	<b>(7 216)</b>	(23 056)
<b>Autres informations</b>		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	<b>11 331</b>	12 580
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	<b>11 814</b>	–

## 17) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours de l'exercice financier 2017, Michel Dallaire et Alain Dallaire étaient membres de la direction et fiduciaires de Cominar, et ils exerçaient un contrôle indirect sur les activités des sociétés Groupe Dallaire inc. et Dalcon inc. (les « sociétés liées »). Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Sylvain Cossette a été nommé président et chef de la direction de Cominar en remplacement de Michel Dallaire. Cette nomination s'inscrit dans le plan de relève mis en place par le conseil des fiduciaires lorsque Sylvain Cossette s'est joint à Cominar en 2013 à titre de président et chef de l'exploitation. Le même jour, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Sylvain Cossette a été nommé fiduciaire de Cominar pour combler la vacance créée par le départ d'Alain Dallaire à titre de fiduciaire. Le 12 février 2018, Alban D'Amours a été nommé président du conseil de Cominar suite au départ de Michel Dallaire. Bien qu'Alain Dallaire ait un intérêt économique indirect passif dans Groupe Dallaire, il n'est ni un employé ni un dirigeant de Groupe Dallaire. Par conséquent, à partir de cette date, Groupe Dallaire inc. et Dalcon inc. ne sont plus considérées des parties liées selon les IFRS.

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

	Note	Période terminée le 11 février 2018 \$	Trimestre terminé le 31 mars 2017 \$
Immeubles de placement – coûts en capital		<b>28 098</b>	24 772
Acquisition d'une participation supplémentaire dans la coentreprise Société en commandite Chaudière-Duplessis		–	10 016
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital		<b>558</b>	328
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	<b>506</b>	831
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement		<b>40</b>	75
Revenus d'intérêts		–	70

## 18) JUSTE VALEUR

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

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

Cominar a pour politique de reconnaître les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date de l'évènement du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours du premier trimestre de 2018 et de l'exercice financier 2017.

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

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

### CLASSIFICATION

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

	Niveau	Au 31 mars 2018		Au 31 décembre 2017	
		Valeur comptable \$	Juste valeur \$	Valeur comptable \$	Juste valeur \$
<b>Évaluations récurrentes d'actifs non financiers</b>					
Immeubles productifs de revenu	3	<b>6 296 854</b>	<b>6 296 854</b>	6 239 383	6 239 383
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	1 143 500	1 143 500
Terrains détenus pour développement futur	3	<b>93 081</b>	<b>93 081</b>	91 580	91 580
<b>Passifs financiers</b>					
Emprunts hypothécaires	2	<b>1 871 894</b>	<b>1 868 724</b>	2 150 126	2 153 043
Débetures	2	<b>1 721 829</b>	<b>1 730 386</b>	1 721 577	1 739 278

## 19) INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

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

Trimestre terminé le	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
31 mars 2018						
Revenus tirés des immeubles de placement	91 497	77 636	43 746	212 879	(4 014)	208 865
Bénéfice d'exploitation net	42 246	37 109	23 272	102 627	(2 081)	100 546
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 085	1 085
31 mars 2017						
Revenus tirés des immeubles de placement	93 908	79 547	43 403	216 858	(2 902)	213 956
Bénéfice d'exploitation net	44 234	39 635	23 548	107 417	(1 534)	105 883
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	831	831
Au 31 mars 2018						
Immeubles productifs de revenu	2 525 423	2 581 456	1 353 924	6 460 803	(163 949)	6 296 854
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 500	—	—	3 500	—	3 500
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	88 184	88 184
Au 31 décembre 2017						
Immeubles productifs de revenu	2 515 974	2 540 651	1 346 233	6 402 858	(163 475)	6 239 383
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	600 552	381 707	161 241	1 143 500	—	1 143 500
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	86 299	86 299

## 20) ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au début d'avril 2018, Cominar a utilisé la trésorerie disponible pour rembourser la totalité des emprunts bancaires de 356 000 \$ qui étaient en cours au 31 mars 2018.

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



# INFORMATIONS CORPORATIVES

## CONSEIL DES FIDUCIAIRES

### **Alban D'Amours, C.M., G.O.Q., LH, Fellow Adm.A.** <sup>(5)</sup>

Administrateur de sociétés  
Président du conseil des fiduciaires

### **Luc Bachand** <sup>(1)(4)</sup>

Administrateur de sociétés

### **Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC** <sup>(2)(4)</sup>

Administratrice de sociétés

### **Sylvain Cossette, B.C.L.**

Président et chef de la direction  
Fonds de placement immobilier Cominar

### **Johanne M. Lépine** <sup>(2)(3)</sup>

Présidente et chef de la direction  
Aon Parizeau inc.

### **Michel Théroux, FCPA, FCA** <sup>(1)(3)</sup>

Administrateur de sociétés

### **Claude Dussault, B. Sc.** <sup>(1)(2)</sup>

Président  
Placements ACVA inc.

### **Paul Campbell** <sup>(3)(4)</sup>

Administrateur de sociétés

### **René Tremblay** <sup>(2)(4)</sup>

Administrateur de sociétés

*(1) Membre du comité d'audit*

*(2) Membre du comité de rémunération*

*(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance*

*(4) Membre du comité d'investissement*

*(5) Assiste à tous les comités d'office*

## PRINCIPAUX DIRIGEANTS

### **Sylvain Cossette, B.C.L.**

Président et chef de la direction

### **Alain Dallaire**

Vice-président exécutif et  
chef de l'exploitation

### **Gilles Hamel, CPA, CA**

Vice-président exécutif et  
chef des opérations financières

### **Guy Charron, CPA, CA**

Vice-président exécutif, exploitation  
Commerce de détail

### **Wally Comisso**

Vice-président exécutif,  
opérations et gestion immobilière

### **Todd Bechard, CPA, CMA, CFA**

Vice-président exécutif, acquisitions

### **Jean Laramée, ing.**

Vice-président exécutif, développement

### **Michael Racine**

Vice-président exécutif, location  
Bureau et industriel

### **Manon Deslauriers**

Vice-présidente, affaires juridiques et  
secrétaire corporative

# INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Complexe Jules-Dallaire – T3  
2820, boulevard Laurier, bureau 850  
Québec (Québec) Canada G1V 0C1  
Tél. : 418 681-8151  
Télé. : 418 681-2946  
Sans frais : 1-866 COMINAR  
Courriel : [info@cominar.com](mailto:info@cominar.com)  
Site Web : [www.cominar.com](http://www.cominar.com)

## INSCRIPTION EN BOURSE

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

## AGENT DE TRANSFERT

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

Tél. : 514 982-7555  
Télé. : 514 982-7580  
Sans frais : 1-800 564-6253  
Courriel : [service@computershare.com](mailto:service@computershare.com)

## TAXATION DES DISTRIBUTIONS

En 2017, 89,72 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient un retour de capital réduisant le prix de base rajusté des parts.

## CONSEILLERS JURIDIQUES

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

## AUDITEURS

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./S.E.N.C.R.L.

## ASSEMBLÉE ANNUELLE DES PORTEURS DE PARTS

Le 16 mai 2018  
11 h (HAE)  
Hôtel Plaza Québec  
3031, boulevard Laurier  
Québec (Québec)

## RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

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

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

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

