# EN PISTE D'EST EN OUEST

Rapport intermédiaire 2013

COMINAR

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Trimestre terminé le 31 mars 2013

# TABLE DES MATIÈRES


3 MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

5 RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

6 FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2013

8 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

8 MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

8 MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

9 FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

10 INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE

10 APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

11 OBJECTIFS ET STRATÉGIE

11 INDICATEURS DE PERFORMANCE

12 PERSPECTIVES DE CROISSANCE

13 ANALYSE DE LA PERFORMANCE

14 RÉSULTATS D'EXPLOITATION

17 BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

20 FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

21 FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

23 LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

25 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

26 PROGRAMME D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

28 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

31 PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

32 TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

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

32 PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

35 NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

36 RISQUES ET INCERTITUDES

40 ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

45 NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

54 INFORMATIONS CORPORATIVES

55 INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

# MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Le trimestre a débuté en force pour Cominar, avec un investissement de 177,4 millions $ dans l'acquisition stratégique de vingt immeubles à revenu et des terrains pour développements futurs, accompagnés d'une solide croissance des résultats et du maintien d'une saine situation financière.

Au terme d'une année 2012 marquée par une croissance record des actifs nous permettant d'étendre notre rayonnement d'est en ouest sur le marché canadien, nous sommes toujours à l'affut d'opportunités de croissance et de diversification sectorielle et géographique, tout en gardant l'œil sur notre objectif de maintenir le ratio d'endettement à près de 50 %.

Ainsi, en janvier 2013, nous avons consolidé notre positionnement sur la Rive-Sud de Montréal en acquérant un portefeuille de 18 immeubles industriels de « nouvelle génération » ou rénovés, auquel s'est ajouté un immeuble de bureaux à Montréal et un terrain vacant, pour un investissement total de 151,2 millions $. Ce nouveau portefeuille, dont le taux d'occupation est de 97,2 % et le taux de capitalisation de 7,0 %, nous offre l'opportunité d'accroître nos synergies opérationnelles, de mieux répondre aux besoins de nos clients dans ce marché performant et d'augmenter la valeur pour nos porteurs de parts.

À ces investissements stratégiques est venue s'ajouter une acquisition de terrains de 20,5 millions $ réalisée au comptant en mars 2013. Ces terrains adjacents aux immeubles de bureaux du *Centron Park Complex* de Calgary, Alberta, déjà propriétés de Cominar, couvrent 508 780 pieds carrés incluant un parc de stationnement de 347 places. Ainsi, Cominar est maintenant l'unique propriétaire de cet important complexe immobilier situé dans cette métropole de l'Ouest canadien en pleine effervescence. Nous sommes très heureux de cette acquisition qui répond parfaitement à nos objectifs de développement et de croissance future. Cette transaction a été suivie, le 21 mars, par l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Fredericton, N.-B., au coût de 5,7 millions $ avec un taux de capitalisation de 8,0 %, et, le 1er mai, par l'acquisition d'un immeuble industriel situé à Pointe-Claire, au Québec, au coût de 12,0 millions $. Le taux de capitalisation de cette dernière transaction est de 7,6 %. Dans les trois premiers mois de 2013, la superficie locative de notre portefeuille se sera donc accrue de 5,1 % pour totaliser 36,9 millions de pieds carrés et la valeur de notre portefeuille s'évalue à plus de 5,8 milliards $.

Les acquisitions de 2012 et de 2013 associées à la performance de notre portefeuille comparable ont fait passer nos produits d'exploitation à 169,6 millions $, en hausse de 34,3 % sur le premier trimestre de 2012. Le bénéfice d'exploitation net s'est accru de 34,5 % pour s'élever à 89,9 millions $, dont 25,4 % provenant de nos actifs situés à l'extérieur du Québec. Nous avons dégagé un bénéfice distribuable récurrent de 47,6 millions $, en hausse de 35,0 % et les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ont augmenté de 34,4 % pour totaliser 47,1 millions $. Notre bénéfice net par part s'est accru de

**MICHEL DALLAIRE, ing.**
**Président et chef de la direction**

33,3 % pour s'établir à 0,48 $, démontrant le bien-fondé et le succès de nos stratégies.

Le 5 février dernier, nous avons procédé à la réouverture de notre placement de série 2 en émettant 100,0 millions $ de débentures non garanties portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019. Nous avons affecté le produit net de ce placement au remboursement de l'encours de notre facilité de crédit et à divers besoins généraux. De ce fait, nous avons remplacé de la dette à court terme par de la dette à long terme ayant un taux d'intérêt plus avantageux, sans accroître notre dette globale. Au 31 mars 2013, notre ratio d'endettement s'établissait à 51,2 %, en nette réduction sur celui de 54,4 % un an auparavant, et notre ratio de couverture des intérêts annualisé était de 2,85 : 1.

Avec la qualité supérieure de nos immeubles, la qualité de notre service aux clients et le dynamisme de nos équipes de location, nous réussissons à maintenir un taux d'occupation global des plus satisfaisants, il s'établissait à 93,9 % au 31 mars 2013. Au cours des trois premiers mois de l'exercice, nous avons renouvelé 23,3 % des baux venant à échéance en 2013, à des taux de location en hausse de 8,3 %. De plus, nous avons signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,7 million de pieds carrés.

Nous poursuivons nos trois projets de développement dans nos trois secteurs d'activité, dont les taux de capitalisation varient de 8,1 % à 9,3 %. Au terme de leur construction en 2013 et 2014, ces édifices ajouteront quelque 338 500 pieds carrés de superficie locative à notre portefeuille, pour un coût d'environ 51,3 millions $. L'un de ces immeubles est entièrement loué, tandis que les deux autres sont actuellement préloués respectivement à 90 % et 79 %.

En demeurant axés sur le contrôle des coûts, la réalisation de synergies et la qualité du service aux clients, nous poursuivons l'intégration des actifs acquis avec diligence, économie et efficacité. Nos acquisitions continueront d'apporter leur contribution aux bénéfices distribuables des prochains trimestres. Avec la solidité de notre situation financière et la diversification géographique accrue de notre portefeuille, nous sommes confiants de pourvoir saisir de nouvelles opportunités qui accroîtront la valeur de Cominar à court et long termes.

Le président et chef de la direction et Fiduciaire,

Michel Dallaire, Ing.
7 mai 2013

# 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 2013, par rapport au trimestre correspondant de 2012, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 7 mai 2013, 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 non audités et les notes afférentes inclus dans ce document, de même qu'avec les états financiers consolidés, 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 »), applicable à la préparation d'états financiers intermédiaires, y compris IAS 34, « Information financière intermédiaire ».

Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds, y compris sa notice annuelle 2012, sont disponibles sur le site web de Cominar à l'adresse www.cominar.com et sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com.

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

# FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2013

HAUSSE DE
**34,3 %**
DES PRODUITS D'EXPLOITATION

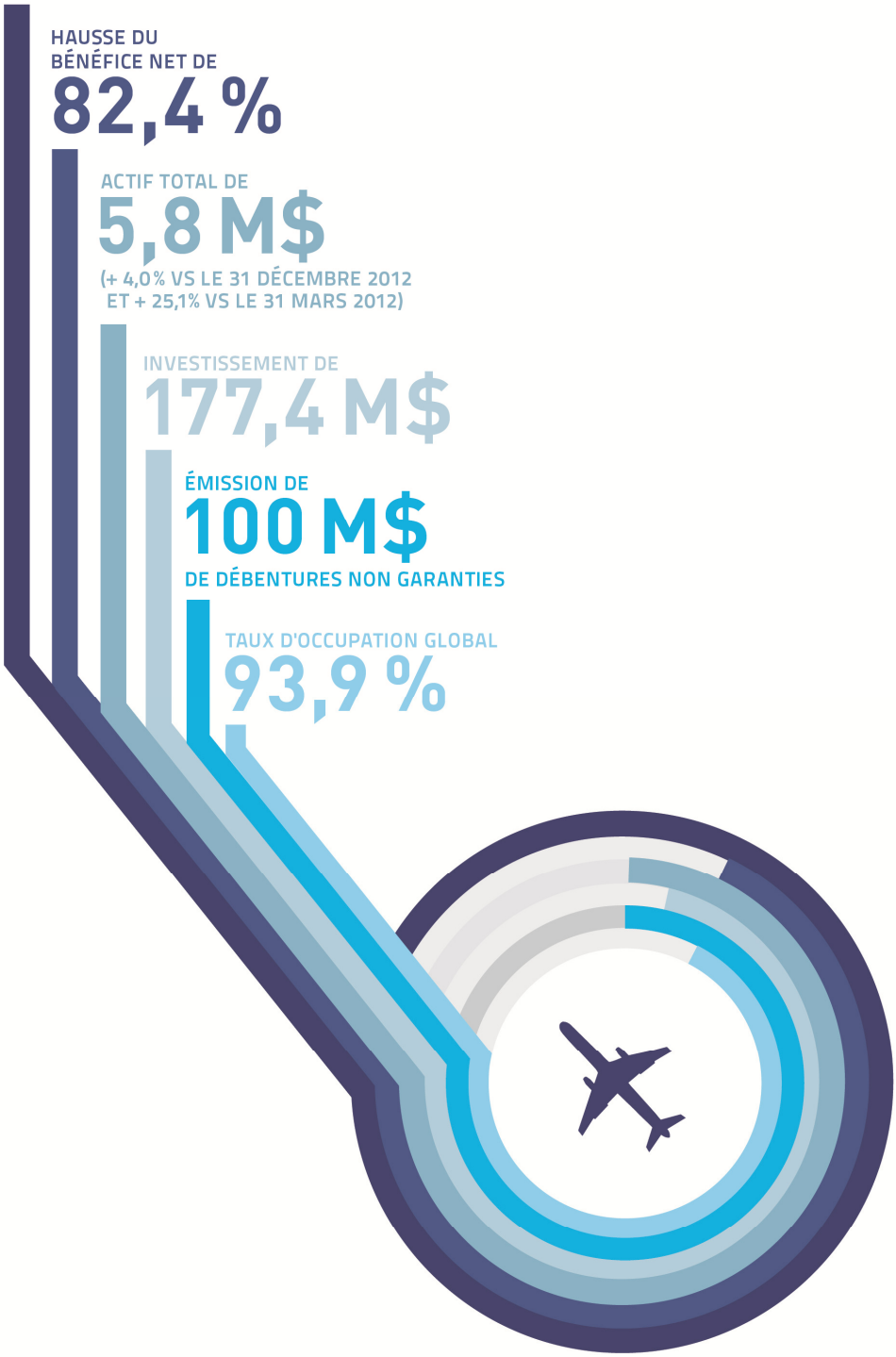
HAUSSE DU
BÉNÉFICE NET DE
**82,4 %**

ACTIF TOTAL DE
**5,8 M$**
(+ 4,0 % VS LE 31 DÉCEMBRE 2012
ET + 25,1% VS LE 31 MARS 2012)

INVESTISSEMENT DE
**177,4 M$**

ÉMISSION DE
**100 M$**
DE DÉBENTURES NON GARANTIES

TAUX D'OCCUPATION GLOBAL
**93,9 %**



# FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2013 (suite)

## ACTIVITÉS D'ACQUISITION

- Le 31 janvier 2013, Cominar a acquis un portefeuille de 18 immeubles industriels situés principalement sur la Rive-Sud de Montréal et de 1 immeuble de bureaux situé à Montréal, moyennant un prix d'achat de 149,8 millions $. Les immeubles du portefeuille représentent une superficie locative globale d'environ 1,8 million de pieds carrés, soit environ 1,7 million de pieds carrés pour les immeubles industriels et environ 0,1 million de pieds carrés pour l'immeuble de bureaux. Dans le cadre de l'opération, Cominar a également acquis un terrain vacant de 173 569 pieds carrés situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au coût de 1,4 million $. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 7,0 %.

- Le 15 mars 2013, Cominar a procédé à l'acquisition de terrains vacants d'une superficie d'environ 508 780 pieds carrés situés à Calgary, en Alberta, qui comprennent un parc de stationnement d'environ 347 places. Grâce à l'acquisition de ces terrains, qui sont adjacents aux immeubles de bureaux *Centron Park* dont Cominar est déjà propriétaire, Cominar est dorénavant l'unique propriétaire du *Centron Park Complex*. Cominar a payé la somme de 20,5 millions $ en espèces pour l'acquisition de ces terrains.

- Le 21 mars 2013, Cominar a acquis un immeuble de bureaux situé à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie locative de 44 500 pieds carrés pour un montant de 5,7 millions $ payé comptant. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,0 %

En date du 31 mars 2013, les actifs de Cominar forment un portefeuille unique et stratégiquement diversifié de propriétés de grande qualité, dont de nombreux immeubles de prestige, évalué à plus de 5,8 milliards $ lui permettant de se positionner au troisième rang des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada en plus de conserver la position de tête dans le secteur commercial au Québec.

## ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

- Le 5 février 2013, Cominar a procédé à une réouverture du placement de série 2 en émettant 100,0 millions $ de débentures non garanties portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019. Cominar a affecté le produit net du placement au remboursement de l'encours de sa facilité de crédit et à ses besoins généraux; il remplace ainsi une dette à court terme par une dette à long terme ayant un taux d'intérêt à long terme avantageux, sans augmenter sa dette globale.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 29 avril 2013, Cominar a annoncé la venue de M. Gilles Hamel, CPA, CA, à la direction à titre de vice-président, finances d'entreprise et administration.

Le 29 avril 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100 millions $ de débentures non garanties de premier rang de série 3 portant intérêt au taux de 4,0 % et échéant en novembre 2020. Le produit tiré de la vente des débentures a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

Le 1er mai 2013, Cominar a acquis un immeuble industriel situé à Pointe-Claire, au Québec, représentant une superficie locative de 199 000 pieds carrés pour un montant de 12,0 millions $ payé comptant. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 7,6 %.

## 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 2013 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 économique générale 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 locataires; 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.

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 2012 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 distribuable récurrent », les « fonds provenant de l'exploitation récurrents » et les « fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents », 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.

# FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

[non audités, en milliers de dollars canadiens et en pourcentage]

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| **INFORMATION FINANCIÈRE** | | | |
| Produits d'exploitation | **169 593** | 126 288 | 34,3 |
| Bénéfice d'exploitation net[1] | **89 922** | 66 880 | 34,5 |
| Hausse du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1] | **1,4 %** | 0,8 % | |
| Bénéfice net | **59 697** | 32 726 | 82,4 |
| Bénéfice distribuable récurrent[1] | **47 579** | 35 246 | 35,0 |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents[1] | **55 100** | 42 508 | 29.6 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents[1] | **47 084** | 35 022 | 34,4 |
| Distributions | **45 155** | 35 630 | 26,7 |
| Ratio d'endettement | **51,2 %** | 54,4 % | |
| Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette à long terme | **4,87 %** | 5,15 % | |
| Actif total | **5 844 256** | 4 672 348 | 25,1 |
| Capitalisation boursière | **2 880 233** | 2 413 846 | 19,3 |
| **INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART** | | | |
| Bénéfice net (de base) | **0,48** | 0,36 | 33,3 |
| Bénéfice distribuable récurrent (de base)[1] | **0,38** | 0,39 | (2,6) |
| Bénéfice distribuable récurrent (pd)[1][2] | **0,38** | 0,38 | — |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd)[1][2] | **0,43** | 0,45 | (4,4) |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd)[1][2] | **0,38** | 0,38 | — |
| Distributions | **0,36** | 0,36 | — |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base) | **124 476 706** | 91 025 021 | |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd)[2] | **137 397 823** | 107 901 964 | |
| **INFORMATION OPÉRATIONNELLE** | | | |
| Nombre d'immeubles | **500** | 413 | |
| Superficie locative (en milliers de pieds carrés) | **36 887** | 30 631 | |
| Taux d'occupation | **93,9 %** | 94,6 % | |
| Taux de rétention | **23,3 %** | 35,9 % | |
| **ACQUISITIONS** | | | |
| Nombre d'immeubles | **20** | 143 | |
| Superficie locative (en milliers de pieds carrés) | **1 790** | 9 412 | |
| Investissement total | **156 900** | 904 554 | |
| Taux de capitalisation moyen pondéré | **7,0 %** | 6,8 % | |

*(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir sections pertinentes pour définition et rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.*
*(2) Pleinement dilué.*

## 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 2013 | 31 déc. 2012 | 30 sept. 2012 | 30 juin 2012 | 31 mars 2012 | 31 déc. 2011 | 30 sept. 2011 | 30 juin 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Produits d'exploitation | **169 593** | 157 312 | 140 518 | 140 419 | 126 288 | 77 983 | 78 002 | 82 103 |
| Bénéfice d'exploitation net | **89 922** | 90 334 | 81 566 | 79 035 | 66 880 | 47 202 | 47 270 | 47 054 |
| Bénéfice net | **59 697** | 231 859[1] | 31 824 | 45 762 | 32 726 | 95 703[1] | 27 918 | 28 221 |
| Bénéfice net par part (de base) | **0,48** | 1,87 | 0,27 | 0,43 | 0,36 | 1,38 | 0,44 | 0,44 |
| Bénéfice net par part (dilué) | **0,47** | 1,73 | 0,27 | 0,42 | 0,36 | 1,18 | 0,42 | 0,42 |
| Bénéfice distribuable | **52 485** | 48 717 | 44 126 | 41 816 | 35 246 | 26 738 | 25 931 | 26 332 |
| Bénéfice distribuable récurrent par part (pd) | **0,38** | 0,39 | 0,37 | 0,39 | 0,38 | 0,38 | 0,39 | 0,39 |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents | **55 100** | 57 071 | 51 508 | 49 363 | 42 508 | 29 666 | 28 624 | 27 886 |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) | **0,43** | 0,45 | 0,43 | 0,45 | 0,45 | 0,41 | 0,43 | 0,42 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents | **47 084** | 47 025 | 43 375 | 40 990 | 35 022 | 26 216 | 25 438 | 25 170 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) | **0,38** | 0,38 | 0,37 | 0,38 | 0,38 | 0,37 | 0,39 | 0,39 |
| Distributions | **45 155** | 45 287 | 43 598 | 39 505 | 35 630 | 26 429 | 23 272 | 23 069 |
| Distributions par part | **0,36** | 0,36 | 0,36 | 0,36 | 0,36 | 0,36 | 0,36 | 0,36 |

*(1) Inclut l'ajustement des immeubles productifs de revenu à la juste valeur.*

## APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier Cominar figure au troisième rang des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Au 31 mars 2013, il détient et gère un portefeuille de 500 immeubles de qualité dont 123 immeubles de bureaux, 157 immeubles commerciaux et 220 immeubles à caractère industriel et polyvalent, répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

Depuis sa création en 1998, Cominar a réalisé une succession d'acquisitions et mené à terme de nombreux projets de construction et de développement de propriétés portant la valeur comptable de ses actifs, au 31 mars 2013, à plus de 5,8 milliards $.

En tant que fonds de placement immobilier pleinement intégré, la gestion des actifs et des immeubles est entièrement effectuée à l'interne. À l'exception de certaines propriétés acquises récemment et dont la gestion s'écarte actuellement du modèle d'affaires de Cominar, le Fonds n'est aucunement lié à une tierce partie par des contrats de gestion ou des honoraires de gestion des immeubles. Ce mode d'opération minimise les situations de conflit éventuelles entre la direction et le Fonds tout en assurant que les intérêts de la direction et des employés soient en accord avec ceux des porteurs de parts. Il en résulte une performance financière améliorée de la part de Cominar.

| SOMMAIRE DES IMMEUBLES AU 31 MARS 2013 | | | |
|---|---|---|---|
| Secteur | Nombre d'immeubles | Superficie des immeubles (pi.ca.) | Taux d'occupation (%) |
| Bureaux | 123 | 13 137 500 | 94,0 |
| Commercial | 157 | 7 758 000 | 94,1 |
| Industriel et polyvalent | 220 | 15 991 000 | 93,7 |
| **TOTAL** | **500** | **36 886 500** | **93,9** |

## OBJECTIFS ET STRATÉGIE

Les principaux objectifs de Cominar sont de verser à ses porteurs de parts des distributions en espèces croissantes, soutenables à long terme et payables mensuellement, ainsi que d'accroître et de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion intégrée et à l'expansion soutenue de son portefeuille immobilier.

Afin d'atteindre ses objectifs, Cominar continue de pratiquer une gestion à la fois souple et prudente de la croissance, des risques opérationnels et de la dette.

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme et le versement régulier et stable des distributions aux porteurs de parts, Cominar cible un ratio d'endettement qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute, et ce, même si la convention de fiducie permet d'atteindre un ratio de 65 %. De plus, Cominar cible un ratio de distribution qui devrait progressivement s'établir à environ 90 % du bénéfice distribuable afin d'augmenter les réserves.

Cominar a également mis à jour sa stratégie d'expansion qui comporte deux volets, soit les acquisitions d'immeubles ou de portefeuilles immobiliers et la réalisation de projets de développement.

Dans le but de soutenir et éventuellement augmenter son rythme de croissance, Cominar explore de nouveaux marchés à l'extérieur de la province de Québec, comme en témoignent l'acquisition d'un portefeuille immobilier dans les Provinces atlantiques en mars 2010 et, en 2012, l'acquisition de Canmarc et l'acquisition de 67 immeubles productifs de revenu provenant du portefeuille immobilier de la Société immobilière GE Canada. Grâce à cette stratégie, Cominar est aujourd'hui présent sur la scène pancanadienne.

Quant aux projets de développement, Cominar considère d'une part qu'ils ne représentent qu'une faible partie de la croissance cible du Fonds, et d'autre part, que les projets d'envergure spéculatifs ont un impact trop dilutif sur les résultats durant leur longue période de construction. Par conséquent, dorénavant Cominar alimente principalement sa croissance par des acquisitions et limite l'envergure de ses projets de développement pour réaliser uniquement ceux répondant à la demande et aux besoins de ses clients.

## 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 existant, c'est-à-dire, de la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus et de réduire ses coûts, et ainsi de produire une plus-value pour ses porteurs de parts;
- **le bénéfice distribuable récurrent par part**, qui constitue une référence pour les investisseurs leur permettant de juger de la stabilité des distributions;
- **les fonds provenant de l'exploitation récurrents 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 récurrents par part** qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation, les éléments sans incidence sur les flux de trésorerie et les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, représentent une mesure utile de 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 de la superficie locative**, élément essentiel de la stratégie de Cominar pour atteindre ses principaux objectifs de verser des distributions croissantes et d'accroitre et maximiser la valeur des parts;

- **la diversification géographique et sectorielle** qui, en répartissant le risque associé aux activités immobilières, permet de maintenir une plus grande stabilité de nos revenus.

Le tableau suivant résume nos principaux indicateurs de performance pour les trimestres terminés les 31 mars 2013 et 2012.

**INDICATEURS DE PERFORMANCE**

| Trimestres terminés les 31 mars | Page | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|---|
| Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable | 15 | **45 037** | 44 434 | 1,4 |
| Bénéfice distribuable récurrent par part (pd)[1] | 18 | **0,38** | 0,38 | — |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd)[1] | 20 | **0,43** | 0,45 | (4,4) |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd)[1] | 22 | **0,38** | 0,38 | — |
| Ratio d'endettement (incluant les débentures convertibles) | 24 | **51,2 %** | 54,4 % | |
| Ratio de couverture des intérêts | 25 | **2,85** | 2,60 | |
| Taux d'occupation | 28 | **93,9 %** | 94,6 % | |
| Taux de rétention | 29 | **23,3 %** | 35,9 % | |
| Croissance de la superficie locative | 25 | **5,1 %** | 44,3 % | |

*(1) Pleinement dilué.*

Vous trouverez les définitions et autres informations pertinentes relatives à ces indicateurs de performance dans les sections appropriées.

## PERSPECTIVES DE CROISSANCE

Cominar s'assure que la croissance soit ordonnée et disciplinée, avec pour principal critère la rentabilité à long terme des actifs acquis. Les acquisitions du Fonds de placement immobilier Canmarc, d'un portefeuille de 67 immeubles productifs de revenu de la Société immobilière GE Canada effectuées en 2012 ainsi que d'un portefeuille de 19 immeubles productifs de revenu effectuée au premier trimestre, se sont traduites par une augmentation de 111 % des actifs de Cominar depuis 2011, ainsi que par une diversification optimisée du portefeuille tant géographique que sectorielle. Forte de l'expérience acquise, la direction de Cominar est confiante de poursuivre avec succès au cours de l'exercice 2013 l'intégration de ses acquisitions et de profiter pleinement des synergies qui en découleront. La direction de Cominar entend de plus demeurer à l'affut des opportunités pouvant se présenter.

Cominar jouit d'une situation financière saine et solide qui lui permet de se concentrer sur l'expansion durable de son portefeuille immobilier pour le bénéfice de ses porteurs de parts.

# ANALYSE DE LA PERFORMANCE

## RÉSULTATS LIÉS À L'EXPLOITATION

Les tableaux suivants résument nos principaux résultats liés à l'exploitation pour les trimestres terminés les 31 mars 2013 et 2012.

### ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT NET

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Produits d'exploitation | **169 593** | 126 288 | 34,3 |
| Charges d'exploitation | **79 671** | 59 408 | 34,1 |
| Bénéfice d'exploitation net | **89 922** | 66 880 | 34,5 |
| Autres revenus | **4 906** | 710 | 591,0 |
| Charge financière | **(31 979)** | (28 357) | 12,8 |
| Frais d'administration du Fonds | **(2 843)** | (2 456) | 15,8 |
| Frais de réorganisation | **(254)** | (237) | 7,2 |
| Frais de transaction – regroupements d'entreprises | **—** | (9 907) | (100,0) |
| Gains sur placement dans une entité publique | **—** | 6 222 | (100,0) |
| Impôts sur les bénéfices | **(55)** | (129) | (57,4) |
| Bénéfice net | **59 697** | 32 726 | 82,4 |

### MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Bénéfice distribuable récurrent | **47 579** | 35 246 | 35,0 |
| Distributions | **45 155** | 35 630 | 26,7 |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents | **55 100** | 42 508 | 29,6 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents | **47 084** | 35 022 | 34,4 |

## SITUATION FINANCIÈRE

Le tableau suivant résume les actifs et passifs ainsi que l'avoir des porteurs de parts aux 31 mars 2013 et 31 décembre 2012.

| | 31 mars 2013 | 31 décembre 2012 | Δ$ | Δ% |
|---|---|---|---|---|
| ACTIF | | | | |
| Immeubles de placement | | | | |
| Immeubles productifs de revenu | **5 466 933** | 5 294 984 | 171 949 | 3,2 |
| Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | **83 347** | 53 234 | 30 113 | 56,6 |
| Placements | **21 220** | 21 509 | (289) | (1,3) |
| Goodwill | **166 971** | 166 971 | — | — |
| Autres actifs | **105 785** | 80 351 | 25 434 | 31,7 |
| **Total** | **5 844 256** | 5 617 049 | 227 207 | 4,0 |
| PASSIF | | | | |
| Emprunts hypothécaires | **1 766 199** | 1 695 222 | 70 977 | 4,2 |
| Débentures | **547 243** | 448 530 | 98 713 | 22,0 |
| Débentures convertibles | **289 624** | 289 134 | 490 | 0,2 |
| Crédit-relais | **84 000** | 84 000 | — | — |
| Emprunts bancaires | **313 816** | 300 368 | 13 448 | 4,5 |
| Autres passifs | **121 919** | 102 900 | 19 019 | 18,5 |
| **Total** | **3 122 801** | 2 920 154 | 202 647 | 6,9 |
| AVOIR DES PORTEURS DE PARTS | **2 721 455** | 2 696 895 | 24 560 | 0,9 |
| **Total** | **5 844 256** | 5 617 049 | 227 207 | 4,0 |

# RÉSULTATS D'EXPLOITATION

## PRODUITS D'EXPLOITATION

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Portefeuille comparable[1] | **86 532** | 84 157 | 2,8 |
| Acquisitions et développements | **83 061** | 42 131 | 97,1 |
| **Total des produits d'exploitation** | **169 593** | 126 288 | 34,3 |

*(1) Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2011, à l'exception de l'immeuble vendu en 2012, et n'inclut pas les retombées des acquisitions et développements complétés et intégrés au cours des périodes suivantes.*

Nos produits d'exploitation ont augmenté de 34,3 % au cours du premier trimestre de 2013 par rapport à ceux de la période comparable de 2012. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2012 et 2013.

Pour le premier trimestre de 2013, les produits d'exploitation de notre portefeuille comparable ont connu une hausse de 2,8 % par rapport à ceux de la période comparable de 2012.

## BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Portefeuille comparable[1] | **45 037** | 44 434 | 1,4 |
| Acquisitions et développements | **44 885** | 22 446 | 100,0 |
| **Total du bénéfice d'exploitation net** | **89 922** | 66 880 | 34,5 |

*(1) Voir la rubrique Produits d'exploitation.*

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 les autres revenus, la charge financière, les frais d'administration du Fonds, les frais de réorganisation, les gains provenant du placement dans une entité publique, les frais de transaction – regroupements d'entreprises, l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur 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.

Le bénéfice d'exploitation net global s'est accru de 34,5 % au cours du premier trimestre de 2013 par rapport à celui de la période correspondante de 2012, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2012 et 2013.

Pour le premier trimestre de 2013, le bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable a augmenté de 1,4 % comparativement à celui de la période correspondante de 2012.

## BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

### PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Secteur d'activité | | | |
| Bureaux | **46 219** | 31 464 | 46,9 |
| Commercial | **22 497** | 18 930 | 18,8 |
| Industriel et polyvalent | **20 277** | 15 838 | 28,0 |
| Résidentiel | **929** | 648 | 43,4 |
| **Total du bénéfice d'exploitation net** | **89 922** | 66 880 | 34,5 |

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Secteur d'activité | | |
| Bureaux | **51,4 %** | 47,0 % |
| Commercial | **25,1 %** | 28,3 % |
| Industriel et polyvalent | **22,5 %** | 23,7 % |
| Résidentiel | **1,0 %** | 1,0 % |
| | **100,0 %** | 100,0 % |

### PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Région | | | |
| Québec | **17 733** | 16 002 | 10,8 |
| Montréal | **47 219** | 36 700 | 28,7 |
| Autres – Québec | **2 091** | 1 505 | 38,9 |
| Ottawa[1] | **8 762** | 2 192 | 299,7 |
| Autres – Ontario | **1 699** | 1 144 | 48,5 |
| Provinces atlantiques | **5 416** | 5 001 | 8,3 |
| Ouest canadien | **7 002** | 4 336 | 61,5 |
| **Total du bénéfice d'exploitation net** | **89 922** | 66 880 | 34,5 |

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Région | | |
| Québec | **19,7 %** | 23,9 % |
| Montréal | **52,5 %** | 54,9 % |
| Autres – Québec | **2,3 %** | 2,3 % |
| Ottawa[1] | **9,8 %** | 3,2 % |
| Autres – Ontario | **1,9 %** | 1,7 % |
| Provinces atlantiques | **6,0 %** | 7,5 % |
| Ouest canadien | **7,8 %** | 6,5 % |
| | **100,0 %** | 100,0 % |

*(1) La région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.*

## AUTRES REVENUS

Dans le cadre de la restructuration de Homburg Investissement Inc. (« HII ») aux termes de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (Canada), Cominar a déposé diverses preuves de réclamation à l'encontre de HII. En date du 5 février 2013, Cominar et HII ont conclu un protocole d'entente portant, notamment, sur le règlement de ces preuves de réclamation. Aux termes de ce règlement, Cominar a reçu un paiement en espèces de 6,3 millions $ en règlement de ces diverses réclamations.

## CHARGE FINANCIÈRE

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Intérêts sur emprunts hypothécaires | **21 765** | 20 441 | 6,5 |
| Intérêts sur débentures | **5 378** | — | — |
| Intérêts sur débentures convertibles | **4 466** | 5 860 | (23,8) |
| Intérêts sur emprunts bancaires et crédit-relais | **3 439** | 2 145 | 60,3 |
| Amortissement des frais de financement capitalisés et autres | **1 518** | 3 471 | (56,3) |
| Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge | **(3 957)** | (3 092) | 28,0 |
| Moins : intérêts capitalisés | **(630)** | (468) | 24,8 |
| **Total de la charge financière** | **31 979** | 28 357 | 12,8 |
| Pourcentage des produits d'exploitation | **18,9 %** | 22,5 % | |
| Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette à long terme | **4,87 %** | 5,15 % | |

La hausse de la charge financière résulte principalement de l'augmentation du financement découlant des acquisitions d'immeubles productifs de revenu réalisés en 2012. La charge financière de 2012 inclut une charge non récurrente de 2,1 millions $ comptabilisée au cours du premier trimestre.

Bien que la charge financière ait augmenté de 12,8 % comparativement à la même période en 2012, elle a diminué en pourcentage des produits d'exploitation, passant de 22,5 % en 2012 à 18,9 % en 2013. Cette baisse provient de la diminution progressive du ratio d'endettement moyen, ainsi qu'à une diminution du taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale qui s'établit à 4,87 % en date de fin du premier trimestre 2013 comparativement à 5,15 % en mars 2012.

### FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Les frais d'administration du Fonds se sont établis à 2,8 millions $ au 31 mars 2013, comparativement à 2,5 millions $ en 2012. Les frais d'administration du Fonds ont représenté 1,7 % des produits d'exploitation pour le premier trimestre de 2013 [1,9 % en 2012].

### BÉNÉFICE NET

| Périodes terminées les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Bénéfice net | **59 697** | 32 726 | 82,4 |
| Bénéfice net par part – de base[1] | **0,48** | 0,36 | 33,3 |
| Bénéfice net par part – dilué[1] | **0,47** | 0,36 | 30,6 |

*(1) Voir la section calculs par part incluse dans ce rapport de gestion.*

Cominar a réalisé un bénéfice net de 59,7 millions $ pour le premier trimestre de 2013, en hausse de 82,4 % comparativement à la période correspondante de 2012. Quant au bénéfice net par part de base, il s'est établi à 0,48 $, soit une hausse de 33,3 % comparativement à celui de la période correspondante de 2012.

## BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

Le concept de « bénéfice distribuable » ne constitue pas une mesure financière définie par les IFRS, mais il s'agit d'une mesure fréquemment utilisée par les investisseurs dans le domaine des fiducies de revenu. Nous estimons que le bénéfice distribuable est un outil efficace pour juger de la performance de Cominar. De plus, en raison de son caractère historique, le bénéfice distribuable par part constitue une référence utile pour les investisseurs pour juger de la stabilité des distributions.

Nous définissons le bénéfice distribuable comme le bénéfice net établi selon les IFRS, avant les ajustements de justes valeurs non réalisées, les frais de transaction encourus dans le cadre de regroupements d'entreprises, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, de la provision pour frais relatifs à la location et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

Le tableau suivant présente le calcul du bénéfice distribuable ainsi qu'un rapprochement avec le bénéfice net calculé conformément aux IFRS :

**BÉNÉFICE DISTRIBUABLE**

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| **Bénéfice net** | **59 697** | 32 726 | 82,4 |
| - Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures | **(45)** | — | — |
| - Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge | **(3 957)** | (3 092) | 28,0 |
| + Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations | **78** | 46 | 69,6 |
| + Amortissement des frais de financement capitalisés | **1 426** | 3 369 | (57,7) |
| + Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts | **669** | 239 | 179,9 |
| + Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles | **59** | 56 | 5,4 |
| + Frais de réorganisation | **254** | 237 | 7,2 |
| + Frais de transaction – regroupements d'entreprises | **—** | 9 907 | (100,0) |
| + Impôts différés | **55** | 129 | (57,4) |
| - Provision pour frais relatifs à la location | **(4 289)** | (4 340) | (1,2) |
| - Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique | **—** | (2 582) | (100,0) |
| - Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux | **(1 462)** | (1 449) | (0,9) |
| **Bénéfice distribuable** | **52 485** | 35 246 | 48,9 |
| Élément inhabituel – autres revenus | **(4 906)** | — | — |
| **Bénéfice distribuable récurrent** | **47 579** | 35 246 | 35,0 |
| DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS | **45 155** | 35 630 | 26,7 |
| Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions[1] | **(9 108)** | (6 962) | 30,8 |
| Distributions en espèces | **36 047** | 28 668 | 25,7 |
| Pourcentage des distributions réinvesties | **20,2 %** | 19,5 % | |
| **Information par part :** | | | |
| Bénéfice distribuable récurrent (de base) | **0,38** | 0,39 | (2,6) |
| Bénéfice distribuable récurrent (pd)[2] | **0,38** | 0,38 | — |
| DISTRIBUTIONS PAR PART | **0,36** | 0,36 | |
| Ratio de distribution[3] | **94,7 %** | 92,3 % | |
| Ratio de distribution en trésorerie[4] | **76,3 %** | 74,4 % | |

*(1) Ce montant tient compte des parts à être émises en vertu du régime lors du versement des distributions.*
*(2) Pleinement dilué.*
*(3) Le ratio de distribution correspond à la distribution par part, divisée par le bénéfice distribuable récurrent de base par part.*
*(4) Le ratio de distribution en trésorerie correspond à la distribution en espèces par part divisée par le bénéfice distribuable récurrent de base par part.*

Le bénéfice distribuable récurrent pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 s'est établi à 47,6 millions $, en hausse de 35,0 % par rapport à celui de la période correspondante de 2012. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2012 et 2013. Par part pleinement diluée, celui-ci s'est établi à 0,38 $, soit identique à celui de 2012.

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 45,2 millions $ au premier trimestre de 2013, en hausse de 26,7 % par rapport à la même période de 2012. Cette hausse résulte principalement des émissions de parts réalisées au cours de l'exercice 2012 dans le cadre d'appels publics à l'épargne, ainsi que de l'émission de 16 millions de parts dans le cadre de l'acquisition de Canmarc. Cominar a distribué 0,36 $ par part tant en 2012 qu'en 2013 au cours de ces trimestres.

Le bénéfice distribuable par part pleinement dilué s'est établi au même niveau que celui de 2012.

Le ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 s'est établi à 94,7 .

Le ratio de distribution en trésorerie du bénéfice distribuable récurrent pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 était en légère hausse, passant de 74,4 % en 2012 à 76,3 % en 2013.

**HISTORIQUE DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE RÉCURRENT PAR PART**

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009[2] |
|---|---|---|---|---|---|
| Bénéfice distribuable récurrent par part (de base) | **0,38** | 0,39 | 0,36 | 0,37 | 0,39 |
| Bénéfice distribuable récurrent par part (pd)[1] | **0,38** | 0,38 | 0,36 | 0,37 | 0,39 |

*(1) Pleinement dilué.*
*(2) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.*

Les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (ACVM) requièrent que Cominar fasse un rapprochement entre le bénéfice distribuable (mesure non conforme aux IFRS) et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers.

Le tableau suivant présente ce rapprochement :

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation | **34 859** | 4 545 |
| - Amortissement des autres actifs | **(143)** | (160) |
| + Frais de réorganisation | **254** | 237 |
| + Frais de transaction – regroupements d'entreprises | **—** | 9 907 |
| - Provision pour frais relatifs à la location | **(4 289)** | (4 340) |
| + Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement | **21 804** | 25 057 |
| **Bénéfice distribuable** | **52 485** | 35 246 |

Cominar présente également le tableau qui suit, selon les instructions des ACVM, pour permettre à ses lecteurs d'évaluer la provenance des fonds distribués et comment ils se rapprochent du bénéfice net :

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| **Bénéfice net** | **59 697** | 32 726 | 25 619 |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation | **34 859** | 4 545 | 15 458 |
| Distributions aux porteurs de parts | **45 155** | 35 630 | 22 797 |
| Distributions en espèces | **36 047** | 28 668 | 18 993 |
| Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions en espèces aux porteurs de parts | **(1 188)** | (24 123) | (3 535) |
| Ajustements : | | | |
| + Frais de transaction – regroupements d'entreprises | **—** | 9 907 | — |
| + Frais de réorganisation | **254** | 237 | — |
| Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions en espèces aux porteurs de parts | **(934)** | (13 979) | (3 535) |

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2013, tout comme par les années antérieures, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés n'ont pas suffi à financer les distributions en espèces aux porteurs de parts, principalement en raison du

caractère cyclique de certaines dépenses. Les flux de trésorerie annuels provenant des activités d'exploitation sont généralement suffisants pour financer les distributions en espèces aux porteurs de parts.

## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Bien que la notion de « fonds provenant de l'exploitation » ne soit pas une mesure financière définie par les IFRS, son utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier. L'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») définit cette mesure 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 et les frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Les fonds provenant de l'exploitation ne doivent pas remplacer le bénéfice net ni les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux IFRS pour mesurer la performance de Cominar. La méthode que nous utilisons pour calculer les fonds provenant de l'exploitation est conforme aux recommandations de REALpac, mais elle peut être différente de celles utilisées par d'autres entités. Par conséquent, cette mesure peut ne pas être comparable à celles présentées par d'autres entités.

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net établi selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation, pour les périodes terminées les 31 mars 2013 et 2012 :

**FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION**

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| **Bénéfice net** | **59 697** | 32 726 | 82,4 |
| + Impôts différés | **55** | 129 | (57,4) |
| + Frais de transaction – regroupement d'entreprises réalisé | **—** | 9 907 | (100,0) |
| **Fonds provenant de l'exploitation** | **59 752** | 42 762 | 39,7 |
| + Amortissement de frais de financement capitalisés[1] | **—** | 2 091 | (100,0) |
| + Frais de réorganisation | **254** | 237 | 7,2 |
| - Élément inhabituel – autres revenus | **(4 906)** | — | — |
| - Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique | **—** | (2 582) | (100,0) |
| **Fonds provenant de l'exploitation récurrents** | **55 100** | 42 508 | 29,6 |
| **Information par part :** | | | |
| Fonds provenant de l'exploitation (de base) | **0,48** | 0,47 | 2,1 |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents (de base) | **0,44** | 0,47 | (6,4) |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd)[2] | **0,43** | 0,45 | (4,4) |

*(1) L'amortissement des frais de financement capitalisés inclut une charge non récurrente de 2,1 millions $ attribuable aux frais de financement payés pour la facilité de crédit d'acquisition qui n'a pas eu à être utilisé et qui ont été passés en charge en totalité au cours du premier trimestre suite à la fermeture de cette facilité.*
*(2) Pleinement dilué.*

Pour le premier trimestre de 2013, les fonds provenant de l'exploitation calculés selon les recommandations de REALpac se sont élevés à 59,8 millions $, en hausse de 39,7 % comparativement à la même période de 2012.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du premier trimestre de 2013 ont augmenté de 29,6 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2012, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2012 et 2013. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,43 $ pour le premier trimestre de 2013, une baisse de 4,4 % comparé à la même période de 2012.

Tel que mentionné dans notre plus récent rapport annuel, la direction de Cominar a décidé en septembre 2011, dans le cadre de la révision de son plan stratégique, de réduire son taux d'endettement global à 50 % de sa valeur comptable brute. Cominar a tiré

avantage de la taille des acquisitions réalisées en 2012 pour atteindre plus rapidement que prévu cet objectif, ce qui a eu pour effet d'affecter le résultat par part des fonds provenant de l'exploitation.

**HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS PAR PART**

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009[2] |
|---|---|---|---|---|---|
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (de base) | **0,44** | 0,47 | 0,41 | 0,41 | 0,45 |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd)[1] | **0,43** | 0,45 | 0,40 | 0,40 | 0,44 |

*(1) Pleinement dilué.*
*(2) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.*

# FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Le concept de « fonds provenant de l'exploitation ajustés » constitue une mesure financière clé dans le domaine des fonds de placement immobilier. Cominar définit cette mesure comme étant les fonds provenant de l'exploitation, ajustés pour certains éléments non monétaires tels que l'amortissement des frais de financement capitalisés, l'amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge, la charge de rémunération relative aux options d'achat de parts, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux et les ajustements des placements à la juste valeur, desquels on soustrait les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs du portefeuille immobilier. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont un indicateur supplémentaire pour juger de la performance financière de Cominar ainsi que de sa capacité à maintenir et à accroître ses distributions à long terme. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ne constituent pas une mesure définie par les IFRS et ils ne peuvent remplacer ni le bénéfice net, ni les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation établis selon les IFRS, comme mesure de notre performance. Notre méthode de calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés peut différer des méthodes utilisées par d'autres entités, et de ce fait, cette mesure pourrait ne pas convenir à des fins d'analyse comparative.

Dans son calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés, Cominar déduit une provision pour les frais de location qu'il doit engager de façon continue afin de maintenir sa capacité de générer des revenus locatifs. Ces frais de location incluent notamment les améliorations locatives ainsi que les coûts directs initiaux qui s'ajoutent à la valeur comptable des immeubles de placement en conformité avec les IFRS. Cominar déduit également les dépenses en capital encourues effectuées dans le cadre de son programme de maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de son portefeuille immobilier. Ces dépenses, qui incluent principalement les dépenses majeures d'entretien et de réparation non récupérables, sont habituellement engagées de façon irrégulière au cours d'un exercice financier. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pourraient donc varier de façon importante d'un trimestre à l'autre.

Le tableau suivant présente le rapprochement des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés pour les périodes terminées les 31 mars 2013 et 2012 :

**FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS**

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Fonds provenant de l'exploitation | **59 752** | 42 762 | 39,7 |
| - Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures | **(45)** | — | — |
| + Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations | **78** | 46 | 69,6 |
| + Amortissement des frais de financement capitalisés | **1 426** | 3 369 | (57,7) |
| - Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge | **(3 957)** | (3 092) | 28,0 |
| + Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts | **669** | 239 | 179,9 |
| - Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs | **(495)** | (224) | 121,0 |
| + Désactualisation de la composante *passif* des débentures convertibles | **59** | 56 | 5,4 |
| + Frais de réorganisation | **254** | 237 | 7,2 |
| - Provision pour frais relatifs à la location | **(4 289)** | (4 340) | (1,2) |
| - Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique | **—** | (2 582) | (100,0) |
| - Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux | **(1 462)** | (1 449) | 0,9 |
| **Fonds provenant de l'exploitation ajustés** | **51 990** | 35 022 | 48,4 |
| - Élément inhabituel – autres revenus | **(4 906)** | — | — |
| **Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** | **47 084** | 35 022 | 34,4 |
| **Information par part :** | | | |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (de base) | **0,42** | 0,38 | 10,5 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (de base) | **0,38** | 0,38 | — |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd)[1] | **0,38** | 0,38 | — |
| **Distributions par part** | | | |
| Ratio de distribution [2] | **94,7 %** | 94,7 % | |
| Ratio de distribution en trésorerie[3] | **76,3 %** | 76,3 % | |

*(1) Pleinement dilué.*
*(2) Le ratio de distribution correspond à la distribution par part divisée par les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents de base par part.*
*(3) Le ratio de distribution en trésorerie correspond à la distribution en espèces par part divisée par les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents de base par part.*

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ont atteint 47,1 millions $ pour le premier trimestre de 2013, en hausse de 34,4 %, sur ceux de la période correspondante de 2012, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2012 et 2013. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pleinement dilués par part se sont élevés à 0,38 $ pour le premier trimestre de 2013, soit identiques à ceux de la période correspondante de 2012.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part pleinement dilué se sont établis au même niveau que ceux de 2012.

Le ratio de distribution en trésorerie des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 est de 76,3 %, identique à celui de la même période de 2012.

**HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS RÉCURRENTS PAR PART**

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009[2] |
|---|---|---|---|---|---|
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (de base) | **0,38** | 0,38 | 0,35 | 0,37 | 0,38 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd)[1] | **0,38** | 0,38 | 0,35 | 0,37 | 0,38 |

*(1) Pleinement dilué.*
*(2) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada avant le basculement.*

# LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

## EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 31 mars 2013, le solde des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 1 724,0 millions $, comparativement à 1 657,0 millions $ au 31 mars 2012, soit une hausse de 67,0 millions $ provenant principalement des acquisitions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2012 et 2013. Le taux hypothécaire contractuel moyen pondéré était de 5,17 % à la fin de la période, en baisse de 19 points de base par rapport à 5,36 % au 31 mars 2012.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 31 mars 2013, la durée résiduelle moyenne des emprunts hypothécaires était de 3,9 ans.

Le tableau suivant montre les remboursements des emprunts hypothécaires pour les prochaines périodes :

**REMBOURSEMENTS DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES**

| Exercices se terminant les 31 décembre | Remboursement de capital | Remboursement de soldes à l'échéance | Total | Taux d'intérêt contractuel moyen (%) |
|---|---|---|---|---|
| 2013 (période du 1er avril au 31 décembre) | 34 520 | 326 459 | 360 979 | 4,85 |
| 2014 | 42 952 | 178 587 | 221 539 | 5,70 |
| 2015 | 33 895 | 250 611 | 284 506 | 5,02 |
| 2016 | 28 131 | 75 927 | 104 058 | 4,99 |
| 2017 | 25 296 | 151 725 | 177 021 | 4,97 |
| 2018 et suivants | 56 644 | 519 203 | 575 847 | 5,30 |
| **Total** | 221 438 | 1 502 512 | 1 723 950 | 5,17 |

## DÉBENTURES

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures non garanties de Cominar ainsi que le solde par série au 31 mars 2013 :

**DÉBENTURES**

| | Série 1 | Série 2 | Total |
|---|---|---|---|
| Taux d'intérêt contractuel | **4,274 %** | **4,23 %** | |
| Taux d'intérêt effectif | **4,32 %** | **4,32 %** | |
| Date d'émission | **15 juin 2012** | **4 décembre 2012** | |
| Date de paiement des intérêts | **15 juin et 15 décembre** | **4 juin et 4 décembre** | |
| Date d'échéance | **15 juin 2017** | **4 décembre 2019** | |
| | $ | $ | $ |
| Solde au 31 mars 2013 | **250 000** | **300 000** | **550 000** |

Le 5 février 2013, Cominar a procédé à la réouverture de son placement de série 2 en émettant 100 millions $ de débentures non garanties portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019.

## DÉBENTURES CONVERTIBLES

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures convertibles subordonnées non garanties de Cominar ainsi que le solde par série au 31 mars 2013 :

**DÉBENTURES CONVERTIBLES**

| | Série C | Série D | Série E | Total |
|---|---|---|---|---|
| Taux d'intérêt contractuel | **5,80 %** | **6,50 %** | **5,75 %** | |
| Taux d'intérêt effectif | **6,60 %** | **7,50 %** | **6,43 %** | |
| Date d'émission | **octobre 2007** | **septembre 2009** | **janvier 2010** | |
| Montant de l'émission | **110 000 $** | **115 000 $** | **86 250 $** | |
| Prix de conversion par part | **25,25 $** | **20,50 $** | **25,00 $** | |
| Date de paiement des intérêts | **31 mars & 30 septembre** | **31 mars & 30 septembre** | **30 juin & 31 décembre** | |
| Date de rachat au gré de Cominar – sous conditions | **septembre 2010** | **septembre 2012** | **juin 2013** | |
| Date de rachat au gré de Cominar – sans conditions | **septembre 2012** | **septembre 2014** | **juin 2015** | |
| Date d'échéance | **septembre 2014** | **septembre 2016** | **juin 2017** | |
| | $ | $ | $ | $ |
| Solde au 31 mars 2013 | **110 000** | **99 806** | **86 250** | **296 056** |

Au 31 mars 2013, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré sur ces débentures convertibles était de 6,02 %.

Au 31 mars 2013, seule la série C remplissait toutes les conditions nécessaires au rachat autorisé de débentures convertibles.

## EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 mars 2013, Cominar disposait de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 550,0 millions $. Ces facilités sont remboursables en deux tranches, sur deux et trois ans, et portent intérêt au taux de base majoré de 1,0 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,0 %. Elles sont garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des biens spécifiques. Au 31 mars 2013, les emprunts bancaires totalisaient 313,8 millions $.

## RATIO D'ENDETTEMENT

Le tableau suivant présente les ratios d'endettement aux 31 mars 2013 et 2012, ainsi qu'au 31 décembre 2012 :

**RATIO D'ENDETTEMENT**

| | 31 mars 2013 | 31 décembre 2012 | 31 mars 2012 |
|---|---|---|---|
| Trésorerie et équivalent de trésorerie[1] | **(6 466)** | (10 664) | (508) |
| Emprunts hypothécaires | **1 766 199** | 1 695 222 | 1 710 582 |
| Débentures | **547 243** | 448 530 | — |
| Débentures convertibles | **289 624** | 289 134 | 381 805 |
| Crédit-relais | **84 000** | 84 000 | 84 000 |
| Emprunts bancaires | **313 816** | 300 368 | 366 664 |
| Total de la dette | **2 994 416** | 2 806 590 | 2 542 543 |
| Total de l'actif | **5 844 256** | 5 617 049 | 4 672 348 |
| **Ratio d'endettement global**[2][3] | **51,2 %** | 50,0 % | 54,4 % |
| **Ratio d'endettement (excluant les débentures convertibles)** | **46,3 %** | 44,8 % | 46,2 % |
| Capacité d'emprunt additionnelle – 65 % de la valeur comptable[4] | **2 298 000** | 2 413 000 | 1 413 000 |

*(1) La trésorerie et équivalent de trésorerie n'inclut pas la trésorerie soumise à des restrictions car elle ne peut être utilisée pour réduire les emprunts.*
*(2) Le ratio d'endettement global est égal au total de la trésorerie et équivalent de trésorerie, des emprunts bancaires et hypothécaires, du crédit-relais, des débentures et des débentures convertibles, divisé par le total de l'actif.*
*(3) Ce ratio n'est pas défini par les IFRS et peut différer de celui présenté par d'autres entités.*
*(4) Aux termes de sa convention de fiducie, le ratio d'endettement maximum de Cominar est de 60 % de la valeur comptable (65 % si des débentures convertibles sont en circulation).*

La direction de Cominar cible un ratio d'endettement qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 %, et ce, même si la convention de fiducie permet d'atteindre un ratio de 65 %.

### RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Cominar calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le bénéfice d'exploitation net par la charge financière. Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Au 31 mars 2013, son ratio annualisé de couverture des intérêts se situait à 2,85 : 1 [2,74 : 1 au 31 décembre 2012], témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

La direction estime que la situation financière actuelle de Cominar est saine et solide et elle n'entrevoit à ce stade aucune difficulté à renouveler les hypothèques venant à échéance au cours des prochains trimestres.

### ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

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

Cominar s'est engagé à débourser un montant de 45,9 millions $ pour des travaux à être effectués sur un immeuble en développement et des terrains détenus pour développement futur.

Cominar n'a aucun engagement contractuel important autre que celui mentionné précédemment, ainsi 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 :

| | 31 mars 2013 | 31 décembre 2012 |
|---|---|---|
| Immeubles productifs de revenu | **5 466 933** | 5 294 984 |
| Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | **83 347** | 53 234 |
| Nombre d'immeubles | **500** | 481 |
| Superficie locative (pi$^2$) | **36 886 500** | 35 097 000 |

**SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ**

| Au 31 mars 2013 | Nombre d'immeubles | Superficie locative (pi$^2$) |
|---|---|---|
| Bureaux | **123** | **13 137 500** |
| Commercial | **157** | **7 758 000** |
| Industriel et polyvalent | **220** | **15 991 000** |
| Résidentiel[(1)] | **—** | **—** |
| **Total** | **500** | **36 886 500** |

*(1) Le secteur résidentiel est constitué de 485 unités de logement situées dans trois immeubles inscrits dans nos trois principaux secteurs d'activité.*

**SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE**

| Au 31 mars 2013 | Nombre d'immeubles | Superficie locative (pi$^2$) |
|---|---|---|
| Québec | **106** | **7 641 000** |
| Montréal | **252** | **21 468 000** |
| Autres – Québec | **27** | **814 000** |
| Ottawa[1] | **19** | **2 212 000** |
| Autres – Ontario | **13** | **589 000** |
| Provinces atlantiques | **63** | **2 951 500** |
| Ouest canadien | **20** | **1 211 000** |
| **Total** | **500** | **36 886 500** |

*(1) La région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.*

# PROGRAMME D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

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.

## ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Le 31 janvier 2013, Cominar a acquis un portefeuille de 18 immeubles industriels situés principalement sur la Rive-Sud de Montréal et de 1 immeuble de bureaux situé à Montréal, moyennant un prix d'achat de 149,8 millions $. Les immeubles du portefeuille représentent une superficie locative globale d'environ 1,8 million de pieds carrés, soit environ 1,7 million de pieds carrés pour les immeubles industriels et environ 0,1 million de pieds carrés pour l'immeuble de bureaux. Dans le cadre de l'opération, Cominar a également acquis un terrain vacant de 173 569 pieds carrés situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au coût de 1,4 millions $.

Le 21 mars 2013, Cominar a acquis un immeuble de bureaux situé à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie locative de 44 500 pieds carrés pour un montant de 5,7 millions $ payé comptant.

Le tableau suivant présente les informations détaillées de ces acquisitions :

| Immeuble de placement | Ville/province | Secteur d'activité[1] | Date de clôture | Superficie locative | Prix d'acquisition | Taux de capitalisation | Taux d'occupation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | pi² | $ | % | % |
| 600-610, Bériault[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 56 000 | 151 200 | 7,0 | 100,0 |
| 2044, de la Province[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 50 000 | — | — | 100,0 |
| 2060-2068, de la Province[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 45 000 | — | — | 100,0 |
| 2099-2111, de la Province[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 51 000 | — | — | 100,0 |
| 789-799, Jean-Paul-Vincent[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 125 000 | — | — | 96,8 |
| 839-859, Jean-Paul-Vincent[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 92 000 | — | — | 94,9 |
| 877, Jean-Paul-Vincent[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 106 000 | — | — | 100,0 |
| 2099-2109, Fernand-Lafontaine[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 65 000 | — | — | 100,0 |
| 2177, Fernand-Lafontaine[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 74 000 | — | — | 100,0 |
| 2199, Fernand-Lafontaine[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 208 000 | — | — | 96,0 |
| 2525, Fernand-Lafontaine[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 72 000 | — | — | 100,0 |
| 730, Delage[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 62 000 | — | — | 100,0 |
| 830, Delage[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 50 000 | — | — | 100,0 |
| 770, Guimond[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 119 000 | — | — | 100,0 |
| 2625, Jacques-Cartier[2] | Longueuil, QC | I | Février 2013 | 63 000 | — | — | 100,0 |
| 1280, Nobel[2] | Boucherville, QC | I | Février 2013 | 52 000 | — | — | 68,5 |
| 1201-1203, Marie-Victorin[2][3] | Saint-Bruno, QC | I | Février 2013 | 155 000 | — | — | 89,4 |
| 3300, Autoroute Transcanadienne[2] | Pointe-Claire, QC | I | Février 2013 | 218 000 | — | — | 100,0 |
| 1555, Carrie-Derick[2] | Montréal, QC | B | Février 2013 | 82 000 | — | — | 100,0 |
| 432 Queen Street | Fredericton, NB | B | Mars 2013 | 44 500 | 5 700 | 8,0 | 100,0 |
| | | | | **1 789 500** | **156 900** | **7,0** | **97,2** |

*(1) I : Industriel, B : Bureaux.*
*(2) Ces 19 immeubles ont fait l'objet de la même transaction.*
*(3) Inclut le terrain vacant de 174 000 pieds carrés acquis au coût de 1,4 millions $.*

Les résultats d'exploitation provenant des immeubles de placement acquis sont inclus dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés à partir de leur date d'acquisition.

## ACQUISITION DE TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

Le 15 mars 2013, Cominar a procédé à l'acquisition de terrains vacants d'une superficie d'environ 508 780 pieds carrés situés à Calgary, en Alberta, qui comprennent un parc de stationnement d'environ 347 places. Grâce à l'acquisition de ces terrains, qui sont adjacents aux immeubles de bureaux Centron Park dont Cominar est déjà propriétaire, Cominar est dorénavant l'unique propriétaire du Centron Park Complex. Cominar a payé la somme de 20,5 millions $ en espèces pour l'acquisition de ces terrains.

## DISPOSITION D'UN IMMEUBLE PRODUCTIF DE REVENU

Le 9 janvier 2013, Cominar a vendu un immeuble commercial situé dans la région de Montréal pour 3,5 millions $. Les résultats provenant de cet immeuble ne sont pas inclus dans les résultats du portefeuille comparable. La vente de cet immeuble n'aura pas d'impact significatif sur les résultats futurs de Cominar.

## INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Dans le cadre de ses opérations, Cominar poursuit ses activités de mise en valeur de ses immeubles productifs de revenu. Les investissements effectués incluent notamment des ajouts, agrandissements, modernisations, modifications ainsi que des travaux de revalorisation de ses propriétés dans le but d'accroître ou maintenir la capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours du premier trimestre de 2013, Cominar a encouru des dépenses en capital de 6,7 millions $ [4,0 millions $ en 2012] pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. Cominar a

également encouru des dépenses en capital de 0,5 million $ [0,2 million $ en 2012] pour le maintien de sa capacité de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipements immobiliers, qui procureront à Cominar des avantages sur les exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Finalement, Cominar investit dans des dépenses en immobilisations pour des améliorations locatives qui accroissent la valeur de ses propriétés par l'augmentation des taux de location, ainsi que dans 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 étroitement du renouvellement des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation des espaces locatifs pour les immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés, ou ayant été transférés des immeubles en développement. Au cours du premier trimestre de 2013, Cominar a investi 7,3 millions $ à cet égard [7,6 millions $ en 2012], dont 3,0 millions $ [2,6 millions $ en 2012] relativement aux immeubles nouvellement acquis, agrandis, modernisés ou récemment transférés des immeubles en développement.

### PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

Au 31 mars 2013, Cominar travaillait sur trois projets d'immeubles en développement.

Le premier est un édifice à bureaux. Ce projet, initialement prévu à 240 000 pieds carrés répartis sur 12 étages, passe à 284 000 pieds carrés répartis sur 14 étages et son coût de construction est estimé désormais à 46,0 millions $. Adjacent au complexe Place Laval 1, 2, 3, 4, cet édifice sera occupé principalement par le gouvernement du Québec, en vertu d'un bail à long terme, pour une superficie représentant 79,0 % de l'immeuble, soit son taux actuel de prélocation. Ce projet devrait être complété au cours du deuxième trimestre de 2014. Le taux de capitalisation prévu de ce projet est de 8,1 %.

Le deuxième est un édifice industriel et polyvalent situé au 125, rue Fortin, à Québec. D'une superficie de 49 000 pieds carrés et un investissement estimé de 3,9 millions $, ce projet est préloué à 90 %. Le taux de capitalisation prévu est de 8,9 %.

Le troisième est un édifice commercial d'environ 5 500 pieds carrés qui sera situé sur le terrain du complexe commercial Les Promenades Beauport, à Québec. Le coût de construction de cet édifice est estimé à 1,4 million $. Loué à 100 % à deux clients, ceux-ci débuteront leurs opérations au cours du 2e trimestre de 2013. Le taux de capitalisation prévu de ce projet est de 9,3 %.

## OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### TAUX D'OCCUPATION

Au 31 mars 2013, le taux d'occupation moyen de nos immeubles était de 93,9 %. Au cours du trimestre, Cominar a renouvelé 23,3 % des baux venant à échéance en 2013 et a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,7 million de pieds carrés.

**HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION**

| | 31 mars 2013 | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 | 31 décembre 2010 | 31 décembre 2009 |
|---|---|---|---|---|---|
| Secteur d'activité (%) | | | | | |
| Bureaux | **94,0** | 94,3 | 95,2 | 95,2 | 94,1 |
| Commercial | **94,1** | 94,6 | 96,9 | 96,1 | 96,3 |
| Industriel et polyvalent | **93,7** | 93,1 | 91,8 | 92,3 | 92,5 |
| **Total du portefeuille** | **93,9** | 93,9 | 93,6 | 93,8 | 93,5 |
| Résidentiel[1] | **97,2** | 97,9 | — | — | — |

*(1) Le secteur résidentiel est constitué de 485 unités de logement dans trois immeubles commerciaux. Ce secteur provient principalement de l'acquisition de Canmarc en 2012.*

## ACTIVITÉS DE LOCATION

Le tableau suivant résume les activités de location de Cominar pour 2013 :

**BAUX VENANT À ÉCHÉANCE ET RENOUVELÉS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ**

| | Bureaux | Commercial | Industriel et polyvalent | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Baux venant à échéance en 2013** | | | | |
| Nombre de clients | 394 | 302 | 298 | 994 |
| Superficie locative (pieds carrés) | 1 566 000 | 920 000 | 2 177 000 | 4 663 000 |
| Loyer moyen net ($)/pied carré | 12,51 | 11,48 | 6,31 | 9,41 |
| **Baux renouvelés** | | | | |
| Nombre de clients | 82 | 82 | 63 | 227 |
| Superficie locative (pieds carrés) | 357 000 | 257 000 | 475 000 | 1 089 000 |
| Loyer moyen net ($)/pied carré | 14,46 | 12,21 | 7,47 | 10,88 |
| **Renouvellement %** | **22,8** | **28,0** | **21,8** | **23,3** |
| **Nouveaux baux** | | | | |
| Nombre de clients | 49 | 31 | 46 | 126 |
| Superficie locative (pieds carrés) | 222 000 | 192 000 | 310 000 | 724 000 |
| Loyer moyen net ($)/pied carré | 12,98 | 12,71 | 5,67 | 9,77 |

Le niveau des activités de location a été satisfaisant au premier trimestre de 2013, et ce, pour l'ensemble de notre portefeuille, puisque 23,3 % des baux venant à échéance pendant l'année ont été renouvelés. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,7 million de pieds carrés. Le taux de location pour les baux renouvelés est en croissance de 8,3 % dans l'ensemble. Nos trois secteurs d'activité ont connu une hausse du taux de location, soit 11,1 % dans le secteur des propriétés à bureaux, 8,1 % au niveau du secteur commercial et 4,3 % pour le secteur industriel et polyvalent.

Compte tenu de notre capacité éprouvée à renouveler les baux venant à échéance et de la demande d'espace locatif dans nos sept marchés géographiques, nous demeurons confiants de renouveler une partie importante des baux venant à échéance à un taux plus élevé par pied carré au cours des prochains trimestres.

Le tableau suivant montre les baux venant à échéance au cours des cinq prochaines années :

**BAUX VENANT À ÉCHÉANCE**

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 2 071 000 | 2 126 000 | 1 684 000 | 1 409 000 | 1 097 000 |
| Taux de location/pied carré ($) | 13,41 | 13,04 | 13,87 | 14,00 | 13,19 |
| % du portefeuille – Bureaux | 24,7 | 25,3 | 20,1 | 16,8 | 13,1 |
| **Commercial** | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 710 000 | 704 000 | 723 000 | 794 000 | 1 101 000 |
| Taux de location/pied carré ($) | 13,40 | 14,10 | 16,04 | 13,15 | 10,68 |
| % du portefeuille – Commercial | 17,6 | 17,5 | 17,9 | 19,7 | 27,3 |
| **Industriel et polyvalent** | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 2 190 000 | 2 540 000 | 1 841 000 | 1 904 000 | 959 000 |
| Taux de location/pied carré ($) | 5,89 | 5,66 | 6,06 | 6,41 | 7,01 |
| % du portefeuille – Industriel et polyvalent | 23,2 | 26,9 | 19,5 | 20,2 | 10,2 |
| **Total du portefeuille** | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 4 971 000 | 5 370 000 | 4 248 000 | 4 107 000 | 3 157 000 |
| Taux de location/pied carré ($) | 10,09 | 9,69 | 10,85 | 10,32 | 10,44 |
| % du portefeuille | 13,5 | 14,6 | 11,5 | 11,1 | 8,6 |

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 mars 2013 :

| | Durée résiduelle moyenne (années) | Superficie moyenne occupée par client (pieds carrés) | Loyer net moyen /pied carré ($) |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 3,9 | 6 300 | 13,33 |
| Commercial | 4,8 | 3 900 | 13,32 |
| Industriel et polyvalent | 4,8 | 12 600 | 5,87 |
| **Moyenne portefeuille** | **4,5** | **6 900** | **10,10** |

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 5 000 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 6 900 pieds carrés. Nos trois principaux clients, Travaux publics Canada, Canadian National Railway Company et Société immobilière du Québec, représentent respectivement environ 7,2 %, 4,4 % et 3,3 % de nos revenus, provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité de nos flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 10,5 % proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

Le tableau ci-dessous présente la contribution de nos dix plus importants clients en pourcentage de nos revenus :

| Client | % des revenus | Superficie louée (pieds carrés) |
|---|---|---|
| Travaux publics Canada | 7,2 | 1 942 000 |
| Canadian National Railway Company | 4,4 | 1 562 000 |
| Société immobilière du Québec | 3,3 | 1 403 000 |
| Ericsson Canada inc. | 1,8 | 402 000 |
| Jean Coutu Group | 1,5 | 348 000 |
| Target Canada | 1,0 | 421 000 |
| Co-op Atlantic | 0,8 | 523 000 |
| Métro inc. | 0,7 | 364 000 |
| LDC Logistics Development Corp. | 0,6 | 527 000 |
| Hudson's Bay Company | 0,6 | 484 000 |
| **Total** | **21,9** | **7 976 000** |

# PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

| | 31 mars 2013 | 31 décembre 2012 |
|---|---|---|
| Parts émises et en circulation au début de la période | **124 349 608** | 77 051 260 |
| + Émission en vertu d'appels publics à l'épargne | **—** | 28 088 750 |
| + Émission en vertu de l'exercice d'options | **172 700** | 1 019 050 |
| + Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions | **271 167** | 1 601 096 |
| + Émission en vertu de la conversion de débentures convertibles | **—** | 589 453 |
| + Émission en vertu d'un regroupement d'entreprises | **—** | 15 999 999 |
| **Parts émises et en circulation à la fin de la période** | **124 793 475** | 124 349 608 |

| Information supplémentaire | Au 7 mai 2013 |
|---|---|
| Parts émises et en circulation | 125 092 685 |
| Options d'achat de parts en circulation | 5 464 500 |
| Parts éventuelles – conversion de débentures convertibles | 12 675 021 |
| Parts incessibles et différées | 36 977 |

## CALCULS PAR PART

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation, de base | **124 476 706** | 91 025 021 |
| Dilution afférente aux options d'achat de parts | **246 096** | 393 420 |
| Dilution afférente à la conversion des débentures convertibles | **12 675 021** | 16 483 523 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation, dilué et pleinement dilué | **137 397 823** | 107 901 964 |

Les calculs du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tiennent pas compte de 2 621 100 options en cours [30 000 au 31 mars 2012] du fait que le prix de levée des options, incluant la juste valeur de tout bien ou service à fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans, est supérieur au prix des parts, ainsi que de 36 808 parts incessibles et différées [0 au 31 mars 2012]. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts sur débentures convertibles de 4,5 millions $ [5,9 millions $ pour le trimestre terminé le 31 mars 2012].

## TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Michel Dallaire et Alain Dallaire, fiduciaires et membres de la direction de Cominar, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Groupe Dallaire inc., Société de développement Laurier (SDL) inc. et Dalcon inc. Michel Paquet, également fiduciaire et membre de la direction de Cominar, est une personne ayant des liens avec ces sociétés à titre de secrétaire. Au cours du premier trimestre de 2013, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 36 $ des sociétés Dalcon inc. et Groupe Dallaire inc. Cominar a également engagé des coûts de 2,2 millions $ pour des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon ainsi que des coûts de 5,7 millions $ pour la construction et le développement d'immeubles de placement.

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. L'accès aux services de sociétés apparentées pour la réalisation des travaux de construction d'immeubles et d'améliorations locatives permet à Cominar de réaliser des économies de coûts importantes et de fournir un meilleur service à ses clients.

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

Le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds 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 et les états financiers. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 31 mars 2013 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives au Fonds, 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 directeur et chef des opérations financières du Fonds ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin de la période terminée le 31 mars 2013 et plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du premier trimestre de 2013, 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

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 2012. La préparation et la présentation des états financiers consolidés et de toute autre information financière contenue dans ce rapport de gestion 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. 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.

**Immeubles de placement**

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le Fonds 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 ou par des évaluateurs indépendants, majorées des dépenses en immobilisations effectuées depuis la plus récente évaluation. 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 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 rajuste 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'activités; (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 encourus pour accroître leur capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Le Fonds 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. Lorsque Cominar détermine que l'acquisition d'un immeuble de placement est une acquisition d'actif, le Fonds capitalise tous les coûts directement reliés à l'acquisition du bien immobilier ainsi que les frais encourus pour réaliser la transaction.

Dans le cas des immeubles en développement et des terrains détenus pour développement futur, le Fonds 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.

**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.

**Frais relatifs à la location**
Les améliorations locatives, encourues directement par Cominar ou par le biais d'une allocation au locataire ainsi que les coûts directs initiaux, principalement des honoraires de courtage encourus lors de la négociation et de la préparation des baux, ne sont pas amortis.

Les incitatifs à la location, principalement le versement d'une allocation monétaire au locataire et l'octroi de périodes d'occupation gratuite, sont comptabilisés au bilan et sont amortis ultérieurement selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

Tous ces coûts sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'encourus.

**Impôts sur les bénéfices**
Cominar est assujetti à l'impôt sur le revenu à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Dans l'exercice du pouvoir discrétionnaire qui leur est attribué à la convention de fiducie en matière de distributions, 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 affectations aux fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur les bénéfices n'est requise pour la fiducie.

Les filiales de Cominar constituées en sociétés par actions sont assujetties à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) et de la Loi sur les impôts des provinces. Ces filiales comptabilisent leurs impôts exigibles ou recouvrés 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.

**Instruments financiers**
Cominar classe ses instruments financiers par catégorie en fonction de leur nature et de 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 :

- Le placement dans une entité publique est classifié comme « actif financier à la juste valeur par le biais du résultat net ». Il est évalué initialement à la juste valeur. Il est par la suite évalué à la juste valeur et l'ajustement est comptabilisé en résultat net.

- Les placements en obligations sont classifiés comme placements détenus jusqu'à leur échéance.

- La trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie soumise à des restrictions et les débiteurs, incluant les prêts à certains clients, sont classifiés dans les « Prêts et créances ». 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 débentures, les débentures convertibles, le crédit-relais, les emprunts bancaires et les créditeurs et charges à payer sont classifiés dans les « Autres passifs financiers ». 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.

**Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres**
Cominar possède un plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres afin d'intéresser, de fidéliser et de motiver des personnes agissant à titre de prestataires de services. Le plan ne prévoit aucun règlement en espèces.

*Options d'achat de parts*
Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des options d'achat de parts octroyées en évaluant leur juste valeur 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*
Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des parts incessibles octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts lors de l'octroi. La juste valeur des parts incessibles représente 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.

*Parts différées*
Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des parts différées octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts lors de l'octroi. La juste valeur des parts différées représente 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.

**Calculs par part**
Le bénéfice net de base par part est calculé en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice. Le calcul du bénéfice net dilué par part tient compte de l'exercice éventuel des options d'achat de parts en circulation et de la conversion éventuelle des débentures convertibles, lorsqu'elles sont dilutives.

**Information sectorielle**
L'information sectorielle est présentée conformément à la Norme IFRS 8, 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.

## NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

Le 1er janvier 2013, Cominar a adopté les nouvelles normes et les modifications à certaines normes existantes suivantes :

**IFRS 10 – « États financiers consolidés »**
IFRS 10 exige d'une entité qu'elle consolide une autre entité dont elle a le contrôle, si elle est exposée aux rendements de cette entité ou à des droits sur ceux-ci du fait de sa participation, et si elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait de son pouvoir sur l'entité. Selon les IFRS précédemment en vigueur, la consolidation était requise quand une entité avait le pouvoir de diriger les méthodes financières et opérationnelles d'une autre entité afin de tirer des avantages de ses activités. IFRS 10 remplace l'interprétation SIC-12, « Consolidation – Entités ad hoc » et certaines parties d'IAS 27, « États financiers consolidés et individuels ». L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

**IFRS 11 – « Partenariats »**
IFRS 11 exige d'un coentrepreneur qu'il comptabilise sa participation dans un accord conjoint comme une coentreprise ou comme une opération conjointe. Les coentreprises seront comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, tandis qu'un coentrepreneur comptabilisera sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de l'opération conjointe. Selon les IFRS précédemment en vigueur, les entités avaient le choix de comptabiliser leurs participations dans des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle ou la méthode de la mise en équivalence. IFRS 11 remplace IAS 31, « Participations dans des coentreprises » et SIC-13, « Entités contrôlées conjointement — apports non monétaires par des coentrepreneurs ». L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

**IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts dans d'autres entités »**
IFRS 12 indique quelles sont les informations à fournir au sujet des participations dans d'autres entités, telles que des coentreprises, des satellites, des entités ad hoc et des instruments hors bilan. La norme reprend certaines obligations d'information existantes et introduit d'autres obligations importantes relatives à la nature des participations détenues dans les autres entités et aux risques connexes. L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

**IFRS 13 – « Évaluation de la juste valeur »**
IFRS 13 est une norme exhaustive sur les évaluations à la juste valeur et les informations à fournir à l'égard de toutes les normes IFRS. La nouvelle norme précise que la juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le

transfert d'un passif si une transaction ordonnée entre des intervenants sur le marché avait lieu à la date d'évaluation. Elle indique également les informations à fournir sur l'évaluation à la juste valeur. L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

**Modifications des autres normes**

Des modifications ont également été apportées aux normes existantes, y compris IAS 27, « États financiers consolidés et individuels », IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises » et IAS 34, « Information financière intermédiaire ». IAS 27 traite de la comptabilisation des filiales, des entités contrôlées conjointement et des entreprises associées dans des états financiers individuels. IAS 28 a été modifiée pour inclure dans son champ d'application les coentreprises et pour tenir compte des changements apportés, notamment aux normes : IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IFRS 13. L'entrée en vigueur de ces modifications aux nouvelles normes comptables IAS 27 et IAS 28 n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

IAS 34, « Information financière intermédiaire », a été modifiée pour exiger dans les états financiers intermédiaires la présentation des informations sur la juste valeur requise par IFRS 7, « Instruments financiers : informations à fournir », et IFRS 13, « Évaluation de la juste valeur ». Les modifications à cette norme comptable ont été appliquées aux états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

# RISQUES ET INCERTITUDES

Comme toute entreprise de son secteur, Cominar est sujet, dans le cours normal de ses activités, à divers éléments de risque pouvant agir sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques. Les risques et incertitudes qui suivent devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir du fonds à titre de placement.

Cominar n'a observé aucun changement significatif dans les risques et incertitudes auxquels il est exposé.

**ACCÈS AUX CAPITAUX ET AU FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET CONJONCTURE FINANCIÈRE MONDIALE ACTUELLE**

Le secteur immobilier est intensif en capital. Cominar devra avoir accès à des capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que Cominar aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités favorables, y compris pour financer l'acquisition ou le développement d'immeubles, financer ou refinancer des immeubles ou financer des dépenses d'exploitation. En outre, Cominar pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur la création de dettes par Cominar stipulées dans la convention de fiducie. L'incapacité éventuelle de Cominar à accéder à des capitaux pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et entraîner une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

La conjoncture et les faits récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés de crédit internationaux et régionaux ainsi que d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès de Cominar aux capitaux (y compris aux financements par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, de même que sur son programme d'acquisition et de développement.

**FINANCEMENT PAR EMPRUNT**

Cominar a et continuera d'avoir une dette consolidée importante composée principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures et de la dette contractée aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets de développement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de participation ou d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Cominar pourrait être incapable de renégocier sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, les modalités de la dette de Cominar incluent généralement des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions que peut faire Cominar. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes de la dette ou si la dette ne peut être renouvelée ou refinancée à l'échéance, la capacité de Cominar à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie de Cominar est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que Cominar continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. Les facilités de crédit actuelles de Cominar, d'un montant stipulé de 550,0 millions $ au 31 mars 2013, sont remboursables en deux tranches, sur deux et trois ans. Cominar possède également un crédit-relais d'un montant de 84,0 millions $, renouvelable en 2013.

Cominar est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que des financements hypothécaires en place garantis par les immeubles de Cominar ne puissent éventuellement être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants. Afin de réduire ce risque au minimum, Cominar essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires de ses immeubles par rapport au moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée.

**PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS**

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et du contexte économique dans lequel ils exploitent leur entreprise. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires principaux ou d'un nombre important de locataires d'honorer leurs obligations aux termes de leurs baux ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels Cominar détient un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu de Cominar et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du locateur soit retardé ou limité et que Cominar doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels Cominar détient un intérêt, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité de Cominar de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou à des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers en place aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et la valeur de ses immeubles.

Certaines dépenses importantes, incluant les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, le coût des assurances et les charges connexes, doivent être faites pendant tout le temps qu'un bien immobilier est détenu, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Si Cominar n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements immobiliers sont généralement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité de Cominar à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Cominar était dans l'obligation de liquider ses investissements immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles de Cominar, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que Cominar parviendra à les renouveler ni, en cas de renouvellement, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. Si Cominar n'y parvient pas, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

**CONCURRENCE**

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, Cominar doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront éventuellement être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent Cominar. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles de Cominar, ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujetti Cominar ou sont assujettis à des restrictions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient

intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence à Cominar pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires de Cominar pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité de Cominar de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus de Cominar et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations.

**ACQUISITIONS**

Le plan d'affaires de Cominar vise notamment la croissance grâce au repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, à la matérialisation de telles occasions, à la réalisation d'acquisitions ainsi qu'à l'exploitation et à la location efficaces des immeubles acquis. Si Cominar n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution. Rien ne garantit l'ampleur de la croissance que connaîtra Cominar grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que Cominar sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

**PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT**

L'information ayant trait à nos projets de développement, coûts d'aménagement, taux de capitalisation et rendements estimatifs pourrait varier par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : loyers des locataires, superficie des immeubles, superficies locatives, calendrier d'achèvement et coûts d'achèvement, lesquelles hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, notre processus d'appel d'offres, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans nos marchés, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage des propriétés, et ces variations pourraient être importantes. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments s'avéreront justes et tout changement d'hypothèse pourrait avoir une incidence défavorable importante sur notre programme de développement, la valeur de nos actifs et nos résultats financiers.

**RECRUTEMENT ET RÉTENTION D'EMPLOYÉS ET DE CADRES**

La concurrence est forte lorsque vient le temps de recruter des employés et cadres qualifiés. Si Cominar n'est pas en mesure d'attirer et de retenir des employés et des cadres compétents et performants, cela pourrait avoir une incidence négative sur la conduite des activités de Cominar.

**RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE**

Cominar et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour Cominar et ses immeubles pourrait influer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de Cominar.

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières décennies. Aux termes de diverses lois, Cominar pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du propriétaire à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, Cominar n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité, ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation à l'égard de l'un de ses immeubles, et il n'a connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un de ses immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes.

**RESTRICTIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS**

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, Cominar ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types de placement qu'il a le droit de faire. La convention de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

## RÉGIME FISCAL

### Impôts sur les bénéfices

Cominar est assujetti 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 affectations aux fins de l'impôt sur le revenu.

Certaines filiales de Cominar sont assujetties à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la Loi de l'impôt et de la Loi sur les impôts.

### Imposition des distributions des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »)

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies et aux sociétés de personnes qui sont des EIPD ainsi qu'aux personnes qui investissent dans les EIPD. Selon ce régime, les EIPD doivent généralement payer de l'impôt sur leur revenu à des taux qui se rapprochent des taux d'imposition des sociétés. Sommairement, une EIPD est une entité (y compris une fiducie) qui réside au Canada, dont les placements qui y sont faits sont cotés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs biens hors portefeuille.

### Exception pour les fiducies de placement immobilier (« FPI »)

À l'égard d'une année d'imposition donnée, Cominar ne sera pas considéré comme une EIPD et ne sera donc pas assujetti aux règles relatives aux EIPD si, au cours de cette année, il constitue une FPI. Le 24 octobre 2012, le ministre des Finances du Canada a déposé un avis de motion de voies et moyens contenant les modifications visant les EIPD, qui a fait l'objet d'une première lecture à la Chambre des communes le 21 novembre 2012. De façon générale, une FPI s'entend d'une fiducie résidant au Canada qui remplit les conditions suivantes : i) la juste valeur marchande totale des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient n'est à aucun moment de l'année inférieure à 90 % de la juste valeur marchande totale de l'ensemble des « biens hors portefeuille » qu'elle détient; ii) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »; iii) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts d'hypothèques sur des « biens immeubles ou réels » et de la dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations; iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un « bien immeuble ou réel » qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, ou de manière générale, une créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause; et v) les placements qui y sont faits sont cotés ou négociés, au cours de l'année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Au 31 mars 2013, compte tenu d'une évaluation des actifs et des produits des activités ordinaires de Cominar, la direction estime que la fiducie remplit actuellement toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fonds de placement immobilier, conformément à l'exception relative aux FPI actuellement en vigueur et conformément aux modifications qu'il est proposé d'apporter aux règles relatives aux EIPD. Par conséquent, la direction de Cominar estime que les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à Cominar. La direction de Cominar a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de rencontrer ces conditions de manière continue dans le futur. Toutefois, rien ne garantit que Cominar remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux FPI pour 2013 ou pour toute année ultérieure.

Si l'exception relative aux fonds de placement immobilier ne s'appliquait plus à Cominar à un moment donné au cours d'une année (y compris durant l'année d'imposition en cours), les modifications visant les EIPD et le régime des EIPD (aux termes desquels Cominar ne pourrait plus déduire dans le calcul de son revenu des sommes auparavant déductibles et devrait payer des impôts additionnels) aurait dès l'année en cause un effet important sur le montant des distributions de liquidités autrement effectuées par Cominar.

# ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
31 mars 2013

# BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

| | Note | 31 mars 2013 | 31 décembre 2012 |
|---|---|---|---|
| | | $ | $ |
| **ACTIF** | | | |
| Immeubles de placement | | | |
| Immeubles productifs de revenu | 4 | **5 466 933** | 5 294 984 |
| Immeubles en développement | 5 | **30 546** | 21 537 |
| Terrains détenus pour développement futur | 5 | **52 801** | 31 697 |
| | | **5 550 280** | 5 348 218 |
| Placements en obligations | | **21 220** | 21 509 |
| Goodwill | | **166 971** | 166 971 |
| Frais payés d'avance et autres actifs | | **30 955** | 11 571 |
| Débiteurs | | **52 141** | 42 904 |
| Trésorerie soumise à des restrictions | | **16 223** | 15 212 |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | | **6 466** | 10 664 |
| **Total de l'actif** | | **5 844 256** | 5 617 049 |
| **PASSIF** | | | |
| Emprunts hypothécaires | 6 | **1 766 199** | 1 695 222 |
| Débentures | 7 | **547 243** | 448 530 |
| Débentures convertibles | | **289 624** | 289 134 |
| Crédit-relais | | **84 000** | 84 000 |
| Emprunts bancaires | | **313 816** | 300 368 |
| Créditeurs et charges à payer | | **98 083** | 94 083 |
| Impôts à payer | | **—** | 12 |
| Passif d'impôts différés | | **8 861** | 8 805 |
| Distributions payables aux porteurs de parts | | **14 975** | — |
| **Total du passif** | | **3 122 801** | 2 920 154 |
| **AVOIR DES PORTEURS DE PARTS** | | | |
| Avoir des porteurs de parts | | **2 721 455** | 2 696 895 |
| **Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts** | | **5 844 256** | 5 617 049 |

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 | Composante avoir des débentures convertibles | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $ | $ | $ | $ | $ | $ |
| Solde au 1er janvier 2013 | | 2 197 826 | 1 278 292 | (783 586) | 2 627 | 1 736 | 2 696 895 |
| Bénéfice net et résultat global | | — | 59 697 | — | — | — | 59 697 |
| Distributions aux porteurs de parts | 8 | — | — | (45 155) | — | — | (45 155) |
| Émissions de parts | 8 | 9 523 | — | — | — | — | 9 523 |
| Frais afférents à l'émission de parts | | (11) | — | — | — | — | (11) |
| Plan incitatif à long terme | | — | — | — | 506 | — | 506 |
| Solde au 31 mars 2013 | | 2 207 338 | 1 337 989 | (828 741) | 3 133 | 1 736 | 2 721 455 |

| | Note | Apports des porteurs de parts | Bénéfices nets cumulés | Distributions cumulées | Surplus d'apport | Composante avoir des débentures convertibles | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $ | $ | $ | $ | $ | $ |
| Solde au 1er janvier 2012 | | 1 150 735 | 936 121 | (619 565) | 2 186 | 1 745 | 1 471 222 |
| Bénéfice net et résultat global | | — | 32 726 | — | — | — | 32 726 |
| Distributions aux porteurs de parts | 8 | — | — | (35 630) | — | — | (35 630) |
| Émissions de parts | | 566 510 | — | — | — | (1) | 566 509 |
| Frais afférents à l'émission de parts | | (8 651) | — | — | — | — | (8 651) |
| Plan incitatif à long terme | | — | — | — | (279) | — | (279) |
| Solde au 31 mars 2012 | | 1 708 594 | 968 847 | (655 195) | 1 907 | 1 744 | 2 025 897 |

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 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| | | $ | $ |
| **Produits d'exploitation** | | | |
| Revenus tirés des immeubles de placement | | **169 593** | 126 288 |
| **Charges d'exploitation** | | | |
| Frais d'exploitation | | **37 106** | 28 171 |
| Impôts fonciers et services | | **39 203** | 28 605 |
| Frais de gestion immobilière | | **3 362** | 2 632 |
| | | **79 671** | 59 408 |
| **Bénéfice d'exploitation net** | | **89 922** | 66 880 |
| Autres revenus | 9 | **4 906** | 710 |
| Charge financière | | **(31 979)** | (28 357) |
| Frais d'administration du Fonds | | **(2 843)** | (2 456) |
| Frais de réorganisation | | **(254)** | (237) |
| Frais de transaction – regroupement d'entreprises | | **—** | (9 907) |
| Gains sur placement dans une entité publique | | **—** | 6 222 |
| **Bénéfice avant impôts sur les bénéfices** | | **59 752** | 32 855 |
| **Impôts sur les bénéfices différés** | | **(55)** | (129) |
| **Bénéfice net et résultat global** | | **59 697** | 32 726 |
| **Bénéfice net de base par part** | 10 | **0,48** | 0,36 |
| **Bénéfice net dilué par part** | 10 | **0,47** | 0,36 |

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 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| | | $ | $ |
| ACTIVITÉS D'EXPLOITATION | | | |
| Bénéfice net | | **59 697** | 32 726 |
| Ajustements pour : | | | |
| Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge | | **(3 957)** | (3 092) |
| Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations | | **78** | 46 |
| Amortissement des frais de financement capitalisés et autres actifs | | **1 568** | 3 529 |
| Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures | | **(45)** | — |
| Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme | | **669** | 239 |
| Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles | | **59** | 56 |
| Impôts différés | | **56** | 129 |
| Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux | | **(1 462)** | (1 449) |
| Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique | | **—** | (2 582) |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement | 11 | **(21 804)** | (25 057) |
| **Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation** | | **34 859** | 4 545 |
| ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | | | |
| Acquisition d'immeubles productifs de revenu | | **(126 546)** | (11 265) |
| Acquisition d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | | **(32 728)** | (1 033) |
| Contrepartie versée en espèces lors de regroupements d'entreprises | | **—** | (425 884) |
| Produit net de la vente d'actifs immobiliers | | **1 503** | 43 009 |
| Dépôt sur acquisition d'immeubles productifs de revenu | | **(200)** | — |
| Variation de la trésorerie soumise à des restrictions | | **(1 011)** | 6 587 |
| Variation des placements | | **211** | (242) |
| Acquisition d'autres actifs | | **(521)** | (426) |
| **Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement** | | **(159 292)** | (389 254) |
| ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | | | |
| Distributions aux porteurs de parts | | **(24 070)** | (18 060) |
| Emprunts bancaires et crédit-relais | | **13 448** | 234 947 |
| Emprunts hypothécaires | | **45 718** | — |
| Produit net de l'émission de débentures | | **98 645** | — |
| Produit net de l'émission de parts | 8 | **3 240** | 204 221 |
| Remboursement de soldes à l'échéance d'emprunts hypothécaires | | **(3 941)** | (31 645) |
| Remboursement mensuel des emprunts hypothécaires | | **(12 805)** | (9 635) |
| **Flux de trésorerie provenant des activités de financement** | | **120 235** | 379 828 |
| Variation nette de la trésorerie et équivalent de trésorerie | | **(4 198)** | (4 881) |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie au début de la période | | **10 664** | 5 389 |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie à la fin de la période | | **6 466** | 508 |
| **Autres informations** | | | |
| Intérêts payés | | **25 226** | 22 230 |
| Distributions encaissées | | **—** | 4 293 |

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

# NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

**Pour les périodes terminées les 31 mars 2013 et 2012**
[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 2013, il détenait et gérait un portefeuille de 500 immeubles de qualité qui couvraient au total 36,9 millions de pieds carrés répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

Cominar est coté à la Bourse de Toronto et ses parts se transigent sous le symbole CUF.UN. Le siège social est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec), Canada. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web de Cominar à l'adresse www.cominar.com.

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 7 mai 2013.

## 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 conventions comptables sont les mêmes que celles qui ont été appliquées pour les états financiers annuels audités au 31 décembre 2012. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers annuels de Cominar établis conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

**b) Nouvelles normes comptables**

Le 1er janvier 2013, Cominar a adopté les nouvelles normes et les modifications à certaines normes existantes suivantes :

**IFRS 10 – « États financiers consolidés »**

IFRS 10 exige d'une entité qu'elle consolide une autre entité dont elle a le contrôle, si elle est exposée aux rendements de cette entité ou à des droits sur ceux-ci du fait de sa participation, et si elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait de son pouvoir sur l'entité. Selon les IFRS précédemment en vigueur, la consolidation était requise quand une entité avait le pouvoir de diriger les méthodes financières et opérationnelles d'une autre entité afin de tirer des avantages de ses activités. IFRS 10 remplace l'interprétation SIC-12, « Consolidation – Entités ad hoc » et certaines parties d'IAS 27, « États financiers consolidés et individuels ». L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

**IFRS 11 – « Partenariats »**
IFRS 11 exige d'un coentrepreneur qu'il comptabilise sa participation dans un accord conjoint comme une coentreprise ou comme une opération conjointe. Les coentreprises seront comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, tandis qu'un coentrepreneur comptabilisera sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de l'opération conjointe. Selon les IFRS précédemment en vigueur, les entités avaient le choix de comptabiliser leurs participations dans des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle ou la méthode de la mise en équivalence. IFRS 11 remplace IAS 31, « Participations dans des coentreprises » et SIC-13, « Entités contrôlées conjointement — apports non monétaires par des coentrepreneurs ». L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

**IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts dans d'autres entités »**
IFRS 12 indique quelles sont les informations à fournir au sujet des participations dans d'autres entités, telles que des coentreprises, des satellites, des entités ad hoc et des instruments hors bilan. La norme reprend certaines obligations d'information existantes et introduit d'autres obligations importantes relatives à la nature des participations détenues dans les autres entités et aux risques connexes. L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

**IFRS 13 – « Évaluation de la juste valeur »**
IFRS 13 est une norme exhaustive sur les évaluations à la juste valeur et les informations à fournir à l'égard de toutes les normes IFRS. La nouvelle norme précise que la juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif si une transaction ordonnée entre des intervenants sur le marché avait lieu à la date d'évaluation. Elle indique également les informations à fournir sur l'évaluation à la juste valeur. L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

**Modifications des autres normes**
Des modifications ont également été apportées aux normes existantes, y compris IAS 27, « États financiers consolidés et individuels », IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises » et IAS 34, « Information financière intermédiaire ». IAS 27 traite de la comptabilisation des filiales, des entités contrôlées conjointement et des entreprises associées dans des états financiers individuels. IAS 28 a été modifiée pour inclure dans son champ d'application les coentreprises et pour tenir compte des changements apportés, notamment aux normes : IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IFRS 13. L'entrée en vigueur de ces modifications aux nouvelles normes comptables IAS 27 et IAS 28 n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

IAS 34, « Information financière intermédiaire », a été modifiée pour exiger dans les états financiers intermédiaires la présentation des informations sur la juste valeur requise par IFRS 7, « Instruments financiers : informations à fournir », et IFRS 13, « Évaluation de la juste valeur ». Les modifications à cette norme comptable ont été appliquées aux états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

# 3) ACQUISITIONS

## ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Le 31 janvier 2013, Cominar a acquis un portefeuille de 18 immeubles industriels situés principalement sur la Rive-Sud de Montréal et de 1 immeuble de bureaux situé à Montréal, moyennant un prix d'achat de 149 800 $. Les immeubles du portefeuille représentent une superficie locative globale d'environ 1,8 million de pieds carrés, soit environ 1,7 million de pieds carrés pour les immeubles industriels et environ 0,1 million de pieds carrés pour l'immeuble de bureaux. Dans le cadre de l'opération, Cominar a également acquis un terrain vacant de 173 569 pieds carrés situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au coût de 1 400 $.

Le 21 mars 2013, Cominar a acquis un immeuble de bureaux situé à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie locative de 44 500 pieds carrés pour un montant de 5 700 $ payé comptant.

Ces transactions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition. Les résultats d'exploitation provenant des immeubles productifs de revenu acquis sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de leur date d'acquisition.

Le tableau suivant résume les transactions effectuées lors du 1er trimestre de 2013 :

| | $ |
|---|---|
| Immeubles de placement | 156 900 |
| Emprunts hypothécaires | (43 733) |
| Dette | (6 998) |
| Contrepartie totale en espèces versée pour ces acquisitions | 106 169 |

## ACQUISITION DE TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

Le 15 mars 2013, Cominar a procédé à l'acquisition de terrains vacants d'une superficie d'environ 508 780 pieds carrés situés à Calgary, en Alberta, qui comprennent un parc de stationnement d'environ 347 places. Cominar a payé la somme de 20 500 $ en espèces pour l'acquisition de ces terrains.

# 4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

| | Note | Pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 |
|---|---|---|---|
| | | $ | $ |
| Solde au début de la période | | **5 294 984** | 2 515 965 |
| Regroupements d'entreprises | | **—** | 2 509 289 |
| Acquisitions | 3 | **156 900** | 16 000 |
| Ajustement de la juste valeur | | **—** | 177 706 |
| Coûts en capital | | **11 636** | 58 818 |
| Dispositions | | **(3 003)** | (4 996) |
| Transfert des immeubles en développement | 5 | **—** | 4 760 |
| Variation des coûts directs initiaux | | **1 482** | 4 865 |
| Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux | | **1 368** | 8 873 |
| Variation des dépôts sur acquisition | | **(800)** | 1 000 |
| Autres | | **4 366** | 2 704 |
| Solde à la fin de la période | | **5 466 933** | 5 294 984 |

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

| | Note | Pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 |
|---|---|---|---|
| | | $ | $ |
| Solde au début de la période | | **53 234** | 37 444 |
| Acquisitions | 3 | **20 500** | 1 296 |
| Coûts en capital | | **8 983** | 12 570 |
| Intérêts capitalisés | | **630** | 1 556 |
| Transfert aux immeubles productifs de revenu | 4 | **—** | (4 760) |
| Autre bien immobilier | | **—** | 5 128 |
| Solde à la fin de la période | | **83 347** | 53 234 |
| Répartition : | | | |
| Immeubles en développement | | **30 546** | 21 537 |
| Terrains détenus pour développement futur | | **52 801** | 31 697 |

## 6) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Les emprunts hypothécaires sont garantis principalement par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,68 % à 7,75 % [2,68 % à 8,35 % au 31 décembre 2012], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 5,17 % au 31 mars 2013 [5,23 % au 31 décembre 2012], et sont renouvelables à diverses dates entre mai 2013 et janvier 2039. Au 31 mars 2013, le taux effectif moyen pondéré s'élevait à 4,13 % [4,16 % au 31 décembre 2012]. Au 31 mars 2013, les emprunts hypothécaires étaient principalement à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2013.

Des filiales de Cominar ont conclu des ententes de désendettement relativement à des emprunts hypothécaires. Des portefeuilles d'obligations ont été constitués et utilisés en remplacement de garantie pour sécuriser les emprunts. Les placements, détenus en fiducie, seront suffisants pour couvrir les paiements en capital et intérêts, y compris le solde à l'échéance.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires pour les périodes indiquées :

| | Note | Pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Taux moyen pondéré | | Taux moyen pondéré |
| | | $ | % | $ | % |
| Solde au début de la période | | **1 651 202** | **5,23** | 841 082 | 5,38 |
| Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge | | **107 762** | **4,40** | 70 741 | 3,97 |
| Regroupements d'entreprises | | **—** | **—** | 887 303 | 5,40 |
| Remboursements mensuels de capital | | **(12 805)** | **—** | (45 681) | — |
| Remboursements de soldes à l'échéance | | **(22 209)** | **6,30** | (102 243) | 6,42 |
| | | **1 723 950** | **5,17** | 1 651 202 | 5,23 |
| Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge | | **43 482** | | 45 282 | |
| Moins : Coûts de financement différés | | **(1 233)** | | (1 262) | |
| Solde à la fin de la période | | **1 766 199** | | 1 695 222 | |

## 7) DÉBENTURES

Le 5 février 2013, Cominar a procédé à une réouverture du placement de série 2 en émettant 100 000 $ de débentures non garanties portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019.

Le tableau suivant présente l'évolution des débentures pour les périodes indiquées :

| | Pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | | Taux moyen pondéré | | Taux moyen pondéré |
| | $ | % | $ | % |
| Solde au début de la période | **450 000** | **4,25** | — | — |
| Émissions | **100 000** | **4,23** | **450 000** | **4,25** |
| | **550 000** | **4,25** | **450 000** | **4,25** |
| Moins : Coûts de financement différés | **(3 297)** | | **(2 867)** | |
| Plus : Prime et escompte nets à l'émission | **540** | | **1 397** | |
| Solde à la fin de la période | **547 243** | | **448 530** | |

## 8) 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.

Le tableau suivant présente les différentes sources d'émission de parts pour les périodes indiquées :

| | Pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | Parts | $ | Parts | $ |
| Parts émises et en circulation au début de la période | **124 349 608** | **2 197 826** | 77 051 260 | 1 150 735 |
| Émission en vertu d'appels publics à l'épargne | — | — | 28 088 750 | 633 184 |
| Émission en vertu d'un regroupement d'entreprises | — | — | 15 999 999 | 346 879 |
| Émission en vertu de l'exercice d'options | **172 700** | **3 240** | 1 019 050 | 18 298 |
| Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions | **271 167** | **6 110** | 1 601 096 | 37 633 |
| Émission en vertu de la conversion de débentures convertibles | — | — | 589 453 | 10 270 |
| Renversement du surplus d'apport suite à l'exercice d'options | — | **162** | — | 827 |
| Parts émises et en circulation à la fin de la période | **124 793 475** | **2 207 338** | 124 349 608 | 2 197 826 |

## PLAN INCITATIF FONDÉ SUR DES TITRES DE CAPITAUX PROPRES

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

Le tableau suivant présente l'évolution du solde des options pour les périodes indiquées :

| | Pour le trimestre terminé le 31 mars 2013 | | Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | Options | Prix d'exercice moyen pondéré | Options | Prix d'exercice moyen pondéré |
| | | $ | | $ |
| En cours au début de la période | **5 979 500** | **21,63** | 4 481 850 | 20,04 |
| Exercées | **(172 700)** | **18,83** | (1 019 050) | 18,12 |
| Octroyées | **—** | **—** | 2 691 300 | 22,94 |
| Renoncées | **(141 100)** | **22,37** | (174 600) | 21,34 |
| En cours à la fin de la période | **5 665 700** | **21,70** | 5 979 500 | 21,63 |
| Options pouvant être exercées à la fin de la période | **2 116 200** | **20,52** | 2 288 900 | 20,39 |

***Parts incessibles***

Les parts incessibles constituent des attributions dont la valeur augmente et diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Lorsque la période d'acquisition des droits est complétée, chaque part incessible donne le droit de recevoir une part de Cominar à la date de règlement. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis après trois ans à partir de la date d'octroi. La juste valeur des parts incessibles représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2013, 500 parts incessibles ont été octroyées.

***Parts différées***

Les parts différées constituent des attributions dont la valeur augmente et diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis à raison de 33 1/3 % par année d'anniversaire de la date d'octroi. Chaque part différée acquise donne droit de recevoir une part de Cominar lorsque le détenteur cesse d'être fiduciaire, membre de la direction ou employé de Cominar. La juste valeur des parts différées représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2013, 36 308 parts différées ont été octroyées.

## 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 la juste valeur non réalisée, les frais de transaction – regroupements d'entreprises, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, de la provision pour frais relatifs à la location et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| | $ | $ |
| Distributions aux porteurs de parts | **45 155** | 35 630 |
| Distributions par part | **0,36** | 0,36 |

## 9) AUTRES REVENUS

Dans le cadre de la restructuration de Homburg Investissement Inc. (« HII ») aux termes de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (Canada), Cominar a déposé diverses preuves de réclamation à l'encontre de HII. En date du 5 février 2013, Cominar et HII ont conclu un protocole d'entente portant, notamment, sur le règlement de ces preuves de réclamation. Aux termes de ce règlement, Cominar a reçu un paiement en espèces de 6 260 $ en règlement de ces diverses réclamations.

## 10) 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 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base | **124 476 706** | 91 025 021 |
| Dilution afférente aux options d'achat de parts | **246 096** | 393 420 |
| Dilution afférente aux débentures convertibles | **12 675 021** | 16 483 523 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué | **137 397 823** | 107 901 964 |

Les calculs du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tiennent pas compte de 2 621 100 options en cours [30 000 au 31 mars 2012] du fait que le prix de levée des options, incluant la juste valeur de tout bien ou service à fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans, est supérieur au prix des parts, ainsi que de 36 808 parts incessibles et différées [0 au 31 mars 2012]. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts sur débentures convertibles de 4 466 $ [5 860 $ pour le trimestre terminé le 31 mars 2012].

## 11) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

La variation des éléments hors caisse du fonds de roulement se résume comme suit :

| Trimestres terminés les 31 mars | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| | $ | $ |
| Frais payés d'avance | **(19 720)** | (17 552) |
| Débiteurs | **(9 237)** | (4 309) |
| Créditeurs et charges à payer | **7 165** | (3 196) |
| Impôts à payer | **(12)** | — |
| | **(21 804)** | (25 057) |
| **Autre information** | | |
| Acquisitions d'immeubles de placement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires | **43 733** | — |

## 12) INSTRUMENTS FINANCIERS

La valeur comptable et la juste valeur des actifs et passifs financiers se présentent comme suit :

| | 31 mars 2013 | | 31 décembre 2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur |
| | $ | $ | $ | $ |
| ACTIFS | | | | |
| Placements en obligations détenus jusqu'à échéance | **21 220** | **21 133** | 21 509 | 21 431 |
| PASSIFS | | | | |
| Emprunts hypothécaires | **1 766 199** | **1 811 636** | 1 695 222 | 1 743 079 |
| Débentures | **547 243** | **546 814** | 448 530 | 446 648 |
| Débentures convertibles | **289 624** | **317 289** | 289 134 | 316 740 |

La juste valeur de la trésorerie et équivalent de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, du crédit-relais 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 intérêts aux taux actuels du marché.

## 13) INFORMATIONS SECTORIELLES

Les activités de Cominar englobent quatre catégories de biens immobiliers répartis à travers plusieurs provinces canadiennes. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables. 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.

Le tableau suivant présente les informations financières relatives à nos quatre catégories de biens immobiliers :

| Trimestre terminé le 31 mars 2013 | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Résidentiel[1] | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| | $ | $ | $ | $ | $ |
| Revenus tirés des immeubles de placement | **88 333** | **41 993** | **37 585** | **1 682** | **169 593** |
| Bénéfice d'exploitation net | **46 219** | **22 497** | **20 277** | **929** | **89 922** |
| Immeubles productifs de revenu | **2 868 366** | **1 362 212** | **1 183 690** | **52 665** | **5 466 933** |

| Trimestre terminé le 31 mars 2012 | Immeubles de bureaux | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Résidentiel[1] | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| | $ | $ | $ | $ | $ |
| Revenus tirés des immeubles de placement | 60 538 | 35 239 | 29 404 | 1 107 | 126 288 |
| Bénéfice d'exploitation net | 31 464 | 18 930 | 15 838 | 648 | 66 880 |
| Immeubles productifs de revenu | 2 116 683 | 1 292 982 | 925 799 | 52 304 | 4 387 768 |

*(1) Le secteur résidentiel est constitué de 485 unités de logement situées dans trois immeubles commerciaux. Ce secteur provient de l'acquisition de Canmarc en 2012.*

## 14) ÉVENTUALITÉ

Le 18 juillet 2012, Cominar a reçu de la Ville de Laval un avis de cotisation d'un montant global d'environ 1 350 $ relativement au droit de mutation lié à la cession du Centre Laval en janvier 2010, avant le premier appel public à l'épargne de Canmarc. Le 8 mars 2013, la Ville de Laval a produit une requête introductive d'instance demandant le paiement de ce droit. Selon son évaluation préliminaire, Cominar estime que cette opération était exonérée du paiement du droit de mutation. De plus, selon son évaluation préliminaire, Cominar est d'avis que toute telle créance de la Ville de Laval serait prescrite. Si un droit de mutation était payable en conséquence de l'opération susmentionnée, HII a convenu d'indemniser et de libérer entièrement Cominar à l'égard du droit de mutation immobilière, des intérêts et des pénalités liés à l'opération susmentionnée.

## 15) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 29 avril 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100 000 $ de débentures non garanties de premier rang de série 3 portant intérêt au taux de 4,0 % et échéant en novembre 2020. Le produit tiré de la vente des débentures a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

Le 1er mai 2013, Cominar a acquis un immeuble industriel situé à Pointe-Claire, au Québec, représentant une superficie locative de 199 000 pieds carrés pour un montant de 12 000 $ payé comptant.

# INFORMATIONS CORPORATIVES

## CONSEIL DES FIDUCIAIRES

**Robert Després, O.C., G.O.Q.** (1)(3)
Président du conseil des fiduciaires
Fonds de placement immobilier Cominar
Administrateur de sociétés

**Michel Dallaire, ing.**
Président et chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

**Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC** (1)(4)
Première vice-présidente Québec et Ontario
Bell Alliant Communications régionales

**Me Gérard Coulombe, c.r.** (2)(3)
Associé principal
Lavery, de Billy

**Alain Dallaire**
Vice-président exécutif, exploitation – Bureaux et industriel
Fonds de placement immobilier Cominar

**Alban D'Amours** (1)(2)
Administrateur de sociétés

**Pierre Gingras** (4)
Président, Placements Moras Inc.

**Ghislaine Laberge** (2)(3)(4)
Administratrice de sociétés

**Me Michel Paquet, LL .L.**
Vice-président exécutif senior et secrétaire
Fonds de placement immobilier Cominar

(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

## PRINCIPAUX DIRIGEANTS

**Michel Dallaire, ing.**
Président et chef de la direction

**Sylvain Cossette, B.C.L.**
Vice-président exécutif et chef de l'exploitation

**Michel Berthelot, CPA, CA**
Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

**Me Michel Paquet, LL .L.**
Vice-président exécutif senior et secrétaire

**Michel Ouellette, É.A.**
Vice-président exécutif, acquisitions et développement

**Alain Dallaire**
Vice-président exécutif, exploitation – Bureaux et industriel

**Todd Bechard, CMA, CFA**
Vice-président exécutif, Provinces atlantiques

**Guy Charron, CPA, CA**
Vice-président exécutif, exploitation – commerce de détail

# INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

455, rue du Marais
Québec (Québec) Canada G1M 3A2
Tél. : 418 681-8151
Téléc. : 418 681-2946
Sans frais : 1 866 COMINAR
Courriel : info@cominar.com
Site Web : www.cominar.com

## INSCRIPTION EN BOURSE

Les parts et débentures convertibles du Fonds de placement immobilier Cominar sont inscrites à la Bourse de Toronto sous les symboles CUF.UN, CUF.DB.C, CUF.DB.D et CUF.DB.E.

## AGENT DE TRANSFERT

Société de fiducie Computershare du Canada
1500, rue University, bureau 700
Montréal (Québec) Canada H3A 3S8

Tél. : 514 982-7555
Téléc. : 514 982-7850
Sans frais : 1 800 564-6253
Courriel : service@computershare.com

## TAXATION DES DISTRIBUTIONS

En 2012, 90,34 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient différées d'impôt.

## CONSEILLERS JURIDIQUES

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

## VÉRIFICATEURS

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

## RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Le Fonds de placement immobilier Cominar offre à ses porteurs de parts l'opportunité de participer à son régime de réinvestissement des distributions. Le régime permet aux participants de réinvestir leurs distributions mensuelles pour acquérir des parts additionnelles de Cominar. De plus, les participants inscrits au régime auront le droit de recevoir une distribution additionnelle, versée en parts supplémentaires, d'une valeur égale à 5 % des distributions réinvesties.

Pour de plus amples informations sur le régime, consultez la section « Régime de réinvestissement » de notre site Internet à www.cominar.com ou contactez-nous par courriel à info@cominar.com ou contactez l'agent du régime : Société de fiducie Computershare du Canada, 1500, rue University, bureau 700, Montréal (Québec) Canada, H3A 3S8.

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

COLOMBIE-BRITANNIQUE
PRINCE GEORGE
ALBERTA
MANITOBA
CALGARY
WINNIPEG