



RAPPORT INTERMÉDIAIRE

FONDS DE PLACEMENT
IMMOBILIER COMINAR

Trimestre terminé le 31 mars 2016

TABLE DES MATIÈRES

4	MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	22	DISTRIBUTIONS
5	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	23	LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT
6	FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2016	26	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
7	ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN	27	ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS
7	MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	29	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
8	MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	31	PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION
8	INDICATEURS DE PERFORMANCE	31	TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES
9	FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	32	CONTRÔLE ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE
10	INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE	32	PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES
11	APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE	35	MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES
11	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	36	RISQUES ET INCERTITUDES
12	RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR	37	ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
14	ANALYSE DE LA PERFORMANCE	42	NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
15	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	52	INFORMATIONS CORPORATIVES
19	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION	53	INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS
21	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS		

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Nos résultats pour le premier trimestre terminé le 31 mars 2016 reflètent notre stratégie d'optimisation du capital en lien étroit avec nos principes de gestion financière visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme.

Depuis l'adoption de notre stratégie d'optimisation du capital en septembre 2015, nous avons réalisé des ventes d'immeubles totalisant 210 millions \$, dont 71,7 millions \$ au cours du premier trimestre de 2016 et 39,5 millions \$ après la fin du trimestre. Le produit de la vente de ces immeubles a servi à rembourser notre dette, en ligne avec notre stratégie long terme, et au rachat de parts dans le cours normal des activités.

Parmi les faits saillants du trimestre, figure le rachat de 2 717 396 parts dans le cours normal des activités pour une contrepartie totale de 40,8 millions \$. Ces transactions ont été effectuées alors que nous jugions le rachat de nos parts comme un investissement très intéressant, dans un contexte où les conditions du marché boursier ne reflétaient pas la valeur intrinsèque de nos parts. C'est dans cette optique que nous avons également décidé de suspendre le régime de réinvestissement des distributions en janvier 2016.

Notre ratio d'endettement à la fin du trimestre est de 54,2 % et nous gardons toujours le cap sur notre cible de ratio d'endettement à 53 % d'ici la fin de l'année 2016.

Sur le plan opérationnel, notre politique de location plus agressive dans les secteurs les plus touchés nous a par ailleurs permis d'augmenter notre taux d'occupation à 92,5 % au 31 mars 2016, en hausse de 0,6 % par rapport à celui du 31 décembre 2015. De plus, l'augmentation du loyer minimum moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevée à 0,9 %.

Au terme de ce premier trimestre, nous poursuivons nos objectifs opérationnels et travaillons à optimiser le taux d'occupation dans nos propriétés, tout en maintenant la qualité de nos actifs. Nous misons sur notre expertise opérationnelle et financière pour mettre en œuvre notre stratégie dans le meilleur intérêt de nos porteurs de parts.

Le chef de la direction,



Michel Dallaire, ing.
Le 3 mai 2016

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 2016, par rapport au trimestre correspondant de 2015, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 3 mai 2016, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes inclus dans ce document, de même qu'avec les états financiers 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 »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »).

MODE DE PRÉSENTATION

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

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2015, 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 TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2016

AUGMENTATION DES
FLUX DE TRÉSORERIE
PROVENANT DES
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION

27,9%

AUGMENTATION
DU LOYER MINIMUM
MOYEN DES BAUX
RENOUVELÉS

0,9%

AUGMENTATION DU
TAUX D'OCCUPATION

91,9%

au 31 décembre 2015

92,5%

au 31 mars 2016

RACHAT DE PARTS
DANS LE COURS NORMAL
DES ACTIVITÉS

48,5 M\$

depuis septembre 2015

40,8 M\$

au cours de T1-2016

DISPOSITIONS
D'IMMEUBLES
PRODUCTIFS DE REVENU

207,2 M\$

depuis septembre 2015

70,4 M\$

au cours de T1-2016

IMMEUBLES
PRODUCTIFS DE REVENU
NON GREVÉS

3,5 G\$

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 15 avril 2016, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part payable le 16 mai 2016.

Le 2 mai 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille de 5 immeubles commerciaux situés dans les régions de Québec et Montréal, pour un montant total de 39,3 millions \$, net des frais de vente, et à un taux de capitalisation de 7,0 %

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 2016 et à moyen terme, ainsi que les stratégies concernant la réalisation de nos objectifs, de même que les déclarations concernant nos opinions, perspectives, projets, objectifs, attentes, prévisions, estimations et intentions. Les mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » et l'emploi du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visent à dénoter des déclarations prospectives.

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

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

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion intermédiaire ainsi qu'à la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle 2015 de Cominar.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

- **le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**, qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille comparable, c'est-à-dire, la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts, et de générer de la croissance organique;
- **les fonds provenant de l'exploitation 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 du loyer minimum moyen des baux renouvelés**, qui constitue une mesure de croissance organique et qui permet d'évaluer notre capacité d'augmenter nos revenus locatifs;
- **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'accroître et maximiser la valeur des parts;
- **la diversification sectorielle et géographique** qui, en répartissant le risque associé aux activités immobilières, permet de maintenir une plus grande stabilité de nos revenus.

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

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %	Page
PERFORMANCE FINANCIÈRE				
Produits d'exploitation – États financiers	221 424	229 411	(3,5)	15
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	223 857	231 868	(3,5)	15
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – États financiers	113 670	119 066	(4,5)	16
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar	115 053	120 252	(4,3)	16
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	111 394	114 435	(2,7)	16
Bénéfice net	68 081	71 153	(4,3)	19
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	38 632	30 201	27,9	22
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	68 835	71 983	(4,4)	20
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	59 849	62 516	(4,3)	21
Distributions	61 970	62 369	(0,6)	22
Actif total	8 223 600	8 191 866	0,4	14
PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR PART				
Bénéfice net (de base)	0,40	0,43	(7,0)	19
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,41	0,44	(7,0)	20
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,35	0,38	(7,9)	21
Distributions	0,3675	0,3675	–	22
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	105,0 %	96,7 %		21
FINANCEMENT				
Ratio d'endettement ⁽³⁾	54,2 %	54,2 %		25
Ratio de couverture des intérêts ⁽⁴⁾	2,67 : 1	2,65 : 1		26
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	4,08 %	4,27 %		25
Durée résiduelle moyenne pondérée de la dette totale (années)	4,4	4,0		25
Ratio des dettes non garanties de premier rang sur la dette totale ⁽⁵⁾	52,9 %	52,2 %		26
Immeubles productifs de revenu non grevés	3 495 064	3 725 581		26
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie ⁽⁶⁾	1,48 : 1	1,61 : 1		26
INFORMATION OPÉRATIONNELLE				
Nombre d'immeubles de placement	542	563		26
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	44 986	45 252		26
Taux d'occupation	92,5 %	93,7 %		29
Taux de rétention	30,9 %	41,4 %		29
Croissance du loyer minimum moyen des baux renouvelés	0,9 %	0,1 %		29
ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT				
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	68 748	55 703		12

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

(2) Pleinement dilué.

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

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

(5) Les dettes non garanties de premier rang divisées par la dette totale.

(6) Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette non garantie (excluant les débentures convertibles).

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 2016	31 déc. 2015	30 sept. 2015	30 juin 2015	31 mars 2015	31 déc. 2014	30 sept. 2014	30 juin 2014
Produits d'exploitation – États financiers	221 424	217 049	217 946	224 769	229 411	217 492	171 262	177 459
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽⁵⁾	223 857	219 201	220 102	226 871	231 868	219 734	173 497	179 625
Bénéfice d'exploitation net ⁽⁵⁾ – États financiers	113 670	122 775	122 854	122 793	119 066	125 435	97 792	97 274
Bénéfice d'exploitation net ⁽⁵⁾ – Quote-part Cominar	115 053	123 958	124 057	124 111	120 252	126 539	99 131	98 539
Bénéfice net	68 081	53 000 ⁽¹⁾	73 995	74 286	71 153	45 827 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	38 997 ⁽³⁾	59 559
Bénéfice net rajusté ⁽⁵⁾	68 081	77 244	75 097	75 416	71 153	77 497	61 022	59 559
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	38 632	107 679	100 635	25 427	30 201	110 266	48 436	26 112
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽⁵⁾	68 835	78 169	75 900	76 188	71 983	77 429	61 713	60 308
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽⁵⁾	59 849	67 989	65 429	65 711	62 516	68 541	52 331	51 172
Distributions	61 970	63 198	62 959	62 769	62 369	59 199	51 211	46 688
PAR PART								
Bénéfice net (de base)	0,40	0,31 ⁽¹⁾	0,44	0,44	0,43	0,29 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	0,30 ⁽³⁾	0,47
Bénéfice net (dilué)	0,40	0,31 ⁽¹⁾	0,44	0,44	0,43	0,29 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	0,30 ⁽³⁾	0,45
Bénéfice net rajusté (dilué) ⁽⁵⁾	0,40	0,45	0,44	0,45	0,43	0,48	0,45	0,45
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾⁽⁵⁾	0,41	0,46	0,45	0,45	0,44	0,49	0,47	0,47
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾⁽⁵⁾	0,35	0,40	0,39	0,39	0,38	0,43	0,40	0,40
Distributions	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3650	0,3600

(1) Inclut l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur de -23,3 millions \$ en 2015 et de -34,0 millions \$ en 2014.

(2) Pleinement dilué.

(3) Inclut des frais de transaction non récurrents de 21,5 millions \$ découlant de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles de placement pour un montant de 1,63 milliard \$ en 2014.

(4) Inclut des frais de transaction non récurrents de 5,2 millions \$ découlant de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles de placement pour un montant de 1,63 milliard \$ en 2014.

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

APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Au 31 mars 2016, il détient et gère un portefeuille de 542 immeubles de qualité dont 134 immeubles de bureaux, 173 immeubles commerciaux et 235 immeubles à caractère industriel et polyvalent, répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien, représentant une superficie locative de 45,0 millions de pieds carrés. Les immeubles de Cominar occupent pour la plupart des emplacements de choix et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile, tant pour les locataires que pour leurs clients.

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 de ses actifs, au 31 mars 2016, à 8,2 milliards \$.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif de Cominar sont exercées à l'interne. Cominar est une entreprise de placement immobilier intégrée et autogérée. Cette structure de gestion immobilière permet de répondre rapidement et efficacement aux besoins de notre clientèle, tout en minimisant nos coûts d'exploitation.

SOMMAIRE DES IMMEUBLES AU 31 MARS 2016

Secteur	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation (%)
Bureaux	134	14 574 000	90,9
Commercial	173	12 524 000	91,2
Industriel et polyvalent	235	17 888 000	94,8
TOTAL	542	44 986 000	92,5

OBJECTIFS ET STRATÉGIE

Les principaux objectifs de Cominar sont d'assurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités mensuelles stables et croissantes avec report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles et d'accroître et maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive des immeubles 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, Cominar a adopté une stratégie de vente d'actifs. Le produit net de disposition de ces ventes d'actifs sera utilisé pour le remboursement de la dette et, si cela s'avérait un investissement intéressant, au rachat de parts dans le cours normal des activités. Bien que nous maintenions notre cible de ratio d'endettement à long terme à 50 %, nous avons établi notre cible pour la fin d'année 2016 à 53 %.

RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR

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

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

Au 31 mars 2016	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	7 648 038	91 880	7 739 918
Immeubles en développement	51 395	17 353	68 748
Terrains détenus pour développement futur	72 866	38 766	111 632
	7 772 299	147 999	7 920 298
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	93 302	—	93 302
Participations dans des coentreprises	82 324	(82 324)	—
Goodwill	166 971	—	166 971
Créance hypothécaire	8 250	—	8 250
Débiteurs	55 633	113	55 746
Frais payés d'avance et autres actifs	41 311	691	42 002
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 510	410	3 920
Total de l'actif	8 223 600	66 889	8 290 489
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	2 094 044	55 333	2 149 377
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble détenu en vue de la vente	8 525	—	8 525
Débiteures	1 995 804	—	1 995 804
Emprunts bancaires	358 637	8 750	367 387
Créditeurs et charges à payer	111 423	2 806	114 229
Passifs d'impôts différés	10 970	—	10 970
Distributions payables aux porteurs de parts	20 604	—	20 604
Total du passif	4 600 007	66 889	4 666 896
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts	3 623 593	—	3 623 593
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	8 223 600	66 889	8 290 489

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2016			2015		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	221 424	2 433	223 857	229 411	2 457	231 868
Charges d'exploitation	107 754	1 050	108 804	110 345	1 271	111 616
Bénéfice d'exploitation net	113 670	1 383	115 053	119 066	1 186	120 252
Charge financière	(42 210)	(648)	(42 858)	(44 142)	(629)	(44 771)
Frais d'administration du Fonds	(3 997)	(24)	(4 021)	(4 227)	–	(4 227)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	711	(711)	–	557	(557)	–
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	68 174	–	68 174	71 254	–	71 254
Impôts sur les bénéfices	(93)	–	(93)	(101)	–	(101)
Bénéfice net et résultat global	68 081	–	68 081	71 153	–	71 153

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

SITUATION FINANCIÈRE

Le tableau suivant indique les variations des actifs et passifs ainsi que de l'avoir des porteurs de parts aux 31 mars 2016 et 31 décembre 2015, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

	31 mars 2016	31 décembre 2015	Δ \$	Δ %
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	7 648 038	7 614 990	33 048	0,4
Immeubles en développement	51 395	49 114	2 281	4,6
Terrains détenus pour développement futur	72 866	71 646	1 220	1,7
	7 772 299	7 735 750	36 549	0,5
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	93 302	163 733	(70 431)	(43,0)
Participations dans des coentreprises	82 324	74 888	7 436	9,9
Goodwill	166 971	166 971	—	—
Créance hypothécaire	8 250	8 250	—	—
Débiteurs	55 633	56 756	(1 123)	(2,0)
Frais payés d'avance et autres actifs	41 311	14 099	27 212	193,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 510	5 250	(1 740)	(33,1)
Total de l'actif	8 223 600	8 225 697	(2 097)	—
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	2 094 044	2 052 640	41 404	2,0
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble détenu en vue de la vente	8 525	8 590	(65)	(0,8)
Débitures	1 995 804	1 995 506	298	—
Emprunts bancaires	358 637	381 166	(22 529)	(5,9)
Créditeurs et charges à payer	111 423	118 921	(7 498)	(6,3)
Passifs d'impôts différés	10 970	10 877	93	(0,9)
Distributions payables aux porteurs de parts	20 604	—	20 604	100,0
Total du passif	4 600 007	4 567 700	32 307	0,7
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS				
Avoir des porteurs de parts	3 623 593	3 657 997	(34 404)	(0,9)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	8 223 600	8 225 697	(2 097)	—

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant indique les principales variations de nos résultats d'exploitation pour les trimestres terminés les 31 mars 2016 et 2015, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Produits d'exploitation	221 424	229 411	(3,5)
Charges d'exploitation	107 754	110 345	(2,3)
Bénéfice d'exploitation net	113 670	119 066	(4,5)
Charge financière	(42 210)	(44 142)	(4,4)
Frais d'administration du Fonds	(3 997)	(4 227)	(5,4)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	711	557	27,6
Impôts sur les bénéfices	(93)	(101)	(7,9)
Bénéfice net	68 081	71 153	(4,3)

PRODUITS D'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	221 424	229 411	(3,5)
Produits d'exploitation – Coentreprises	2 433	2 457	(0,1)
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar⁽¹⁾	223 857	231 868	(3,5)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	215 583	220 005	(2,0)
Portefeuille comparable – Coentreprises	2 264	2 457	(7,9)
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	217 847	222 462	(2,1)
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	5 841	9 406	(37,9)
Acquisitions et développements – Coentreprises	169	–	100,0
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar⁽²⁾	223 857	231 868	(3,5)

(1) Le portefeuille comparable comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2014, à l'exception des immeubles vendus en 2015 et 2016, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis et ceux en développement au cours de 2015 et de 2016.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Nos produits d'exploitation selon les états financiers et selon la quote-part de Cominar ont diminué de 3,5 % au cours du premier trimestre de 2016 par rapport à ceux de la période comparable de 2015. Cette baisse résulte principalement des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016 ainsi que de la baisse du taux d'occupation global.

Les produits d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers ont diminué de 2,0 % au cours du premier trimestre de 2016 par rapport à la période comparable de 2015 principalement en raison de la baisse du taux d'occupation global.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

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

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	113 670	119 066	(4,5)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	1 383	1 186	16,6
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	115 053	120 252	(4,3)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	110 131	113 249	(2,8)
Portefeuille comparable – Coentreprises	1 263	1 186	6,5
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	111 394	114 435	(2,7)
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	3 539	5 817	(39,2)
Acquisitions et développements – Coentreprises	120	–	100,0
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽²⁾	115 053	120 252	(4,3)

(1) Le portefeuille comparable comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2014, à l'exception des immeubles vendus en 2015 et 2016, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis et ceux en développement au cours de 2015 et de 2016.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Secteur d'activité			
Bureau	47 588	49 182	(3,2)
Commercial	41 530	43 270	(4,0)
Industriel et polyvalent	22 276	21 983	1,3
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽¹⁾	111 394	114 435	(2,7)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net selon les états financiers et celui selon la quote-part de Cominar ont diminué respectivement de 4,5 % et 4,3 % au cours du premier trimestre de 2016 par rapport à ceux de la période comparable de 2015, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016 ainsi que de la baisse du taux d'occupation global.

Le bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable selon les états financiers a diminué de 2,8 % au cours du premier trimestre de 2016 par rapport à celui de la période comparable de 2015, principalement en raison de la baisse du taux d'occupation global.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

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

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Secteur d'activité			
Bureau	48 272	52 111	(7,4)
Commercial	42 920	45 297	(5,2)
Industriel et polyvalent	23 861	22 844	4,5
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	115 053	120 252	(4,3)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015
Secteur d'activité		
Bureau	42,0 %	43,3 %
Commercial	37,3 %	37,7 %
Industriel et polyvalent	20,7 %	19,0 %
	100,0 %	100,0 %

Le bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2016 pour le secteur bureau a diminué lorsque comparé avec la même période de 2015, principalement en raison de la disposition de 2 immeubles productifs de revenu au cours du troisième trimestre de 2015 et de la baisse du taux d'occupation de ce secteur, principalement dans les régions de Montréal et Ottawa.

Le bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2016 pour le secteur commercial a diminué lorsque comparé à la même période de 2015, principalement en raison de la disposition de 24 immeubles productifs de revenu au cours du premier trimestre de 2016 et de la baisse du taux d'occupation dans ce secteur, occasionné principalement par la fermeture des magasins Target.

La direction de Cominar est confiante que les efforts déployés par ses équipes de location ainsi que de gestion des immeubles contribueront à améliorer la croissance dans ces deux secteurs au cours de l'exercice financier 2016.

Au cours du premier trimestre de 2016, le bénéfice d'exploitation net du secteur industriel et polyvalent a progressé de 4,5 % en comparaison avec la même période de 2015, principalement en raison de l'augmentation du loyer minimum moyen des baux renouvelés.

PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Région			
Québec	25 868	26 813	(3,5)
Montréal	59 589	61 881	(3,7)
Ontario ⁽¹⁾	18 714	20 544	(8,9)
Provinces atlantiques	4 692	5 284	(11,2)
Ouest canadien	6 190	5 730	8,0
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽²⁾	115 053	120 252	(4,3)

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015
Région		
Québec	22,5 %	22,3 %
Montréal	51,8 %	51,4 %
Ontario ⁽¹⁾	16,2 %	17,1 %
Provinces atlantiques	4,1 %	4,4 %
Ouest canadien	5,4 %	4,8 %
	100,0 %	100,0 %

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

Le marché de Montréal affiche une baisse de 2,3 millions \$ au cours du premier trimestre de 2016 comparativement à la même période de 2015, principalement en raison de la disposition de 2 immeubles productifs de revenu au cours du troisième trimestre de 2015.

Le marché de l'Ontario affiche une baisse de 1,8 million \$ au cours du premier trimestre de 2016 comparativement à la même période de 2015, principalement en raison de la diminution du taux d'occupation dans le secteur bureau à Ottawa.

En ce qui concerne les Provinces atlantiques, la diminution du bénéfice d'exploitation net de 0,6 million \$ résulte principalement de la faillite d'un client survenue au cours de l'exercice précédent.

CHARGE FINANCIÈRE

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires	22 111	22 789	(3,0)
Intérêts sur débetures	19 720	18 942	4,1
Intérêts sur débetures convertibles	—	2 861	(100,0)
Intérêts sur emprunts bancaires	2 982	2 545	17,2
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(197)	(193)	2,1
Amortissement des coûts de financement différés et autres	982	1 235	(20,5)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 804)	(2 599)	(30,6)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 584)	(1 438)	10,2
Total de la charge financière – États financiers	42 210	44 142	(4,4)
Pourcentage des produits d'exploitation	19,1 %	19,2 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	4,08 %	4,27 %	

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

La baisse de la charge financière résulte principalement d'une diminution du taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale de 19 points de base depuis le 31 mars 2015.

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Au cours du premier trimestre de 2016, les frais d'administration du Fonds se sont élevés à 4,0 millions \$, soit 1,8 % des produits d'exploitation, en baisse de 0,2 million \$ par rapport au trimestre correspondant de 2015.

BÉNÉFICE NET

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ %
Bénéfice net	68 081	71 153	(4,3)
Bénéfice net par part (de base)	0,40	0,43	(7,0)
Bénéfice net par part (dilué)	0,40	0,43	(7,0)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	169 150 236	164 301 125	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	169 405 138	174 918 767	

Le bénéfice net du premier trimestre de l'exercice 2016 s'est élevé à 68,1 millions \$, en baisse de 3,1 millions \$ par rapport au bénéfice net de la période correspondante de 2015. Cette baisse de 3,1 millions \$ est le résultat de la baisse du bénéfice d'exploitation net de 5,4 millions \$ expliquée précédemment, qui a été partiellement compensée par une diminution de la charge financière de 1,9 million \$, une diminution des frais d'administration du Fonds de 0,2 million \$ et une augmentation de la quote-part du bénéfice net des coentreprises de 0,2 million \$.

Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles de nil \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2016 [3,3 millions \$ en 2015].

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. 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, les salaires de location pour la mise en place des baux et les frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Les fonds provenant de l'exploitation ne remplacent pas 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. Cette mesure peut ne pas être comparable à celles présentées par d'autres entités.

Le nombre moyen pondéré de parts en circulation pleinement dilué pour les fonds provenant de l'exploitation est ajusté pour tenir compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme et de la conversion éventuelle des débetures convertibles à leur prix de conversion, lorsqu'elles sont dilutives.

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ%
Bénéfice net	68 081	71 153	(4,3)
+ Impôts différés	93	101	(7,9)
+ Salaires de location – mise en place des baux	661	729	(9,3)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽¹⁾	68 835	71 983	(4,4)
Information par part :			
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾⁽³⁾	0,41	0,44	(7,0)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾	169 405 138	172 994 360	
Ratio de distribution ⁽⁴⁾	89,6 %	83,5 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁵⁾	89,6 %	57,0 %	

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Le calcul des fonds provenant de l'exploitation récurrents pleinement dilués par part comprend l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles dilutives de nil \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2016 [3,3 millions \$ en 2015].

(4) Le ratio de distribution correspond à la distribution par part divisée par les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués.

(5) Le ratio de distribution en trésorerie correspond à la distribution en espèces par part divisée par les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du premier trimestre de 2016 ont diminué de 4,4 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016 et de la baisse du taux d'occupation global. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,41 \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2016, en baisse de 7,0 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015. Cette diminution résulte principalement de la baisse des fonds provenant de l'exploitation pour les raisons mentionnées précédemment. Pour contrer la diminution attribuable aux dispositions d'immeubles productifs de revenu, Cominar a racheté un total de 2 717 396 parts en vertu du programme de rachat dans le cours normal des activités au cours du trimestre. Le plein effet de ces rachats de parts se fera sentir au cours des périodes subséquentes au présent trimestre.

HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS PAR PART

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	2014	2013	2012
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	0,41	0,44	0,44	0,44	0,45

(1) Pleinement dilué.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	38 632	30 201
- Ajustements – participations dans des coentreprises ⁽¹⁾	(87)	(38)
+ Amortissements	774	1 301
- Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	(261)	(469)
+ Comptabilisation linéaire des baux ⁽¹⁾	1 200	1 419
+ Excédent de la quote-part du bénéfice net et résultat global sur les distributions reçues des coentreprises	711	357
+ Salaires de location – mise en place des baux	661	729
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	27 205	38 483
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽¹⁾	68 835	71 983

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

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 coûts de financement différés, l'amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge, la charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme et les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, 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 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 nombre moyen pondéré de parts en circulation pleinement dilué pour les fonds provenant de l'exploitation ajustés tient compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme, lorsqu'elles sont dilutives.

Le tableau suivant présente le rapprochement des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés :

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ%
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	68 835	71 983	(4,4)
- Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(197)	(193)	2,1
+ Amortissement des coûts de financement différés ⁽¹⁾	990	1 182	(16,2)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 804)	(2 599)	(30,6)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	7	18	(61,1)
+ Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	261	469	(44,3)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(1 418)	(1 181)	20,1
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	—	56	(100,0)
- Provision pour frais relatifs à la location	(5 625)	(5 800)	(3,0)
- Comptabilisation linéaire des baux ⁽¹⁾	(1 200)	(1 419)	(15,4)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾	59 849	62 516	(4,3)
Information par part :			
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾⁽³⁾	0,35	0,38	(7,9)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾	169 405 138	172 994 360	
Ratio de distribution ⁽⁴⁾	105,0 %	96,7 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁵⁾	105,0 %	65,9 %	

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pleinement dilués par part comprend l'élimination des intérêts sur les débetures convertibles dilutives de nil \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2016 [3,0 millions \$ en 2015].

(4) Le ratio de distribution correspond à la distribution par part divisée par les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués.

(5) Le ratio de distribution en trésorerie correspond à la distribution en espèces par part divisée par les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents du premier trimestre de 2016 ont diminué de 4,3 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016 et de la baisse du taux d'occupation global.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,35 \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2016, en baisse de 7,9 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015. Cette diminution résulte principalement de la baisse des fonds provenant de l'exploitation ajustés pour les raisons mentionnées précédemment. Pour contrer la diminution attribuable aux dispositions d'immeubles productifs de revenu, Cominar a racheté un total de 2 717 396 parts en vertu du programme de rachat dans le cours normal des activités au cours du trimestre. Le plein effet de ces rachats de parts se fera sentir au cours des périodes subséquentes au présent trimestre.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	2014	2013	2012
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	0,35	0,38	0,38	0,38	0,38

(1) Pleinement dilué.

Les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») requièrent que Cominar fasse un rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés avec les fonds provenant de l'exploitation ajustés (mesures non définies par les IFRS) présentés dans ce rapport de gestion intermédiaire.

Le tableau suivant présente ce rapprochement :

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés		
+ Ajustements – participations dans des coentreprises ⁽¹⁾	632	322
– Amortissement des autres actifs	(238)	(238)
– Provision pour frais relatifs à la location	(5 625)	(5 800)
+ Salaires de location – mise en place des baux	661	729
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	27 205	38 483
– Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(1 418)	(1 181)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾	59 849	62 516

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

DISTRIBUTIONS

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

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	Δ%
Distributions en espèces	61 970	42 510	45,8
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions ⁽¹⁾	–	19 859	(100,0)
Distributions aux porteurs de parts	61 970	62 369	(0,6)
Pourcentage des distributions réinvesties	0,0 %	31,8 %	
Distributions par part	0,3675	0,3675	

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

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 62,0 millions \$ au cours du premier trimestre de 2016, en baisse de 0,6 % par rapport à celles de la période correspondante de 2015.

Le 20 janvier 2016, Cominar a annoncé la suspension du plan de réinvestissement des distributions basé sur le fait que la valeur boursière des parts ne reflétait pas la valeur intrinsèque de Cominar et que les émissions de parts au titre du régime de réinvestissement des distributions neutralisaient les avantages générés par les rachats de parts effectués par Cominar dans le cours normal des activités. La suspension du plan de réinvestissement des distributions n'affecte pas la distribution mensuelle régulière par part en espèces.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015	2014
Bénéfice net	68 081	71 153	55 070
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	38 632	30 201	44 216
Distributions aux porteurs de parts	61 970	62 369	46 277
Distributions en espèces	61 970	42 510	32 773
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	(23 338)	(12 309)	11 443

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation n'ont pas suffi à financer les distributions en espèces aux porteurs de parts, principalement en raison du caractère saisonnier de certains déboursés, dont notamment les taxes foncières. Sur une base annuelle, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont toujours été suffisants pour financer les distributions en espèces aux porteurs de parts.

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au cours du premier trimestre de 2016, Cominar a généré 38,6 millions \$ de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation. De ce montant, 62,0 millions \$ ont été affectés aux distributions en espèces aux porteurs de parts. Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme et ses engagements avec les fonds générés par ses opérations, le refinancement d'emprunts hypothécaires, l'émission de débentures ou de parts, les sommes disponibles sur la facilité de crédit et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Le 27 novembre 2014, Cominar a déposé un prospectus préalable de base simplifié lui permettant d'émettre pour 1,5 milliard \$ de placements pendant la période de 25 mois de validité du prospectus. Depuis cette date, Cominar a émis pour 200,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang en décembre 2014 et 300,0 millions \$ en juin 2015, ainsi que 155,3 millions \$ de parts en janvier 2015, laissant un solde disponible de 844,7 millions \$ pour des placements futurs.

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES⁽¹⁾

Au 31 mars 2016, le solde nominal des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 2 094,8 millions \$, comparativement à 2 051,3 millions \$ au 31 décembre 2015, soit une hausse de 43,5 millions \$. Cette hausse s'explique par des emprunts hypothécaires nets contractés de 119,9 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 3,40 %, des remboursements de soldes à l'échéance de 62,1 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 5,47 %, ainsi que par des remboursements mensuels de capital de 14,3 millions \$. Le taux contractuel moyen pondéré était de 4,37 % à la fin du trimestre, en baisse de 9 points de base par rapport à 4,46 % au 31 décembre 2015. Au 31 mars 2016, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,04 %, en baisse de 1 point de base par rapport à 4,05 % au 31 décembre 2015.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances contractuelles de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 31 mars 2016, la durée résiduelle moyenne pondérée des emprunts hypothécaires était de 5,5 ans, comparativement à 5,4 ans au 31 décembre 2015.

(1) Incluant l'emprunt hypothécaire de 8,5 millions \$ relié à un immeuble détenu en vue de la vente.

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

ÉCHÉANCES CONTRACTUELLES DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Soldes à l'échéance	Total	Taux contractuel moyen pondéré
2016 (période du 1 ^{er} avril au 31 décembre)	41 032	142 810	183 842	4,68 %
2017	53 401	177 190	230 591	4,70 %
2018	42 613	451 983	494 596	4,91 %
2019	35 019	4 255	39 274	6,20 %
2020	36 425	82 013	118 438	4,37 %
2021	35 319	89 517	124 836	5,48 %
2022	33 847	56 136	89 983	4,14 %
2023	29 407	254 826	284 233	4,56 %
2024	20 714	181 733	202 447	4,09 %
2025	15 541	210 838	226 379	3,15 %
2026 et suivants	9 730	90 450	100 180	3,39 %
Total	353 048	1 741 751	2 094 799	4,37 %

La direction de Cominar a l'intention de refinancer une portion des emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2016 et d'augmenter de façon générale le ratio prêt/valeur des propriétés données en garantie.

DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

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

	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'émission	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 mars 2016 \$
Série 1	4,274 %	4,32 %	juin 2012 ⁽¹⁾	15 juin et 15 décembre	juin 2017	250 000
Série 2	4,23 %	4,37 %	décembre 2012 ⁽²⁾	4 juin et 4 décembre	décembre 2019	300 000
Série 3	4,00 %	4,24 %	mai 2013	2 mai et 2 novembre	novembre 2020	100 000
Série 4	4,941 %	4,81 %	juillet 2013 ⁽³⁾	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000
Série 6	1,96 % ⁽⁴⁾	2,11 %	septembre 2014	22 septembre, 22 décembre, 22 mars et 22 juin	septembre 2016	250 000
Série 7	3,62 %	3,70 %	septembre 2014	21 décembre et 21 juin	juin 2019	300 000
Série 8	4,25 %	4,34 %	décembre 2014	8 juin et 8 décembre	décembre 2021	200 000
Série 9	4,164 %	4,25 %	juin 2015	1 juin et 1 décembre	juin 2022	300 000
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,95 %	4,02 %				
Total						2 000 000

(1) Réouverture en septembre 2012 (125,0 millions \$).

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

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

(4) Taux d'intérêt variable fixé trimestriellement pour la période du 22 mars 2016 au 21 juin 2016 (correspond au taux de CDOR à trois mois majoré de 108 points de base).

Au 31 mars 2016, la durée résiduelle moyenne pondérée des débetures non garanties de premier rang était de 3,7 ans.

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 mars 2016, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700,0 millions \$ venant à échéance en août 2018. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux de base majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2016. Au 31 mars 2016, les emprunts bancaires totalisaient 358,6 millions \$ et les liquidités disponibles représentaient 341,4 millions \$.

SOMMAIRE DES DETTES

	Au 31 mars 2016			Au 31 décembre 2015		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Durée résiduelle moyenne pondérée	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Durée résiduelle moyenne pondérée
Emprunts hypothécaires	2 102 569	4,37 %	5,5 ans	2 061 230	4,46 %	5,4 ans
Débetures	1 995 804	3,95 %	3,7 ans	1 995 506	3,95 %	3,9 ans
Emprunts bancaires	358 637	2,82 %	2,4 ans	381 166	2,85 %	2,6 ans
Total de la dette	4 457 010	4,08 %	4,4 ans	4 437 902	4,09 %	4,5 ans

Au cours du premier trimestre de 2016, le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale de Cominar a diminué de 1 point de base, passant de 4,09 % au 31 décembre 2015 à 4,08 % au 31 mars 2016.

RATIO D'ENDETTEMENT

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

	31 mars 2016	31 décembre 2015	31 mars 2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 510)	(5 250)	(4 401)
Emprunts hypothécaires	2 102 569	2 061 230	1 942 992
Débetures	1 995 804	1 995 506	1 945 944
Débetures convertibles	—	—	183 425
Emprunts bancaires	358 637	381 166	372 086
Total de la dette nette	4 453 500	4 432 652	4 440 046
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	8 220 090	8 220 447	8 187 465
Ratio d'endettement⁽¹⁾⁽²⁾	54,2 %	53,9 %	54,2 %

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

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

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme, Cominar a adopté une stratégie de vente d'actifs. Le produit net de disposition de ces ventes d'actifs sera utilisé pour le remboursement de la dette et, si cela s'avérait un investissement intéressant, au rachat de parts dans le cours normal des activités. Bien que nous maintenions notre cible de ratio d'endettement à long terme à 50 %, nous avons établi notre cible pour la fin d'année 2016 à 53 %.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Cominar calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le bénéfice d'exploitation net moins les frais d'administration du Fonds par la charge financière. Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette totale à même ses résultats d'exploitation. Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016, le ratio de couverture des intérêts se situait à 2,67 : 1 [2,67 : 1 au 31 décembre 2015], témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

ACTIFS NON GREVÉS ET DETTES NON GARANTIES

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

	Au 31 mars 2016		Au 31 décembre 2015	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés	312	3 495 064	326	3 621 513
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie ⁽¹⁾⁽²⁾		1,48 : 1		1,52 : 1
Ratio des dettes non garanties de premier rang sur la dette totale ⁽²⁾⁽³⁾		52,9 %		53,6 %

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

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

(3) Dettes non garanties de premier rang divisées par la dette totale.

Au 31 mars 2016, Cominar détenait des immeubles productifs de revenu non grevés dont la juste valeur s'élevait à environ 3,5 milliards \$. Le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie se situait alors à 1,48 : 1, ce qui représente une marge de manœuvre appréciable par rapport au ratio de 1,30 : 1 que Cominar doit rencontrer.

ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

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

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

	31 mars 2016	31 décembre 2015	Δ%
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	7 739 918	7 706 575	0,4
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	93 302	163 733	(43,0)
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	180 380	169 553	6,4
Nombre d'immeubles productifs de revenu	542	566	
Superficie locative (pi ²)	44 986 000	45 352 000	

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	31 mars 2016	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	134	14 574 000
Commercial	173	12 524 000
Industriel et polyvalent	235	17 888 000
Total	542	44 986 000

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

	31 mars 2016	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	128	10 161 000
Montréal	292	25 299 000
Ontario ⁽¹⁾	48	5 722 000
Provinces atlantiques	60	2 698 000
Ouest canadien	14	1 106 000
Total	542	44 986 000

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

ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS

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

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme, Cominar a adopté une stratégie de vente d'actifs.

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Le 29 janvier 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille immobilier de 10 immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario, pour un montant de 14,9 millions \$, net des frais de vente, à un taux de capitalisation de 6,7 %. Le produit net de la vente de ces immeubles a été utilisé afin de rembourser une partie de l'encours de la facilité de crédit, ainsi qu'au rachat de parts dans le cours normal des activités.

Le 31 mars 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille immobilier de 14 immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario, pour un montant de 55,5 millions \$, net des frais de vente, à un taux de capitalisation de 7,1 %. Le produit net de la vente de ces immeubles a été utilisé afin de rembourser une partie de l'encours de la facilité de crédit.

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 2016, Cominar a encouru des dépenses en capital de 23,0 millions \$ [23,2 millions \$ en 2015] notamment pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. Au cours du trimestre, Cominar a également encouru des dépenses en capital de 1,4 million \$ [1,2 million \$ en 2015] 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 pour 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 visent à accroître 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 2016, Cominar a investi 7,5 millions \$ à cet égard [7,6 millions \$ en 2015].

IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Cominar a conclu des engagements de vente d'immeubles productifs de revenu assujettis aux exigences de clôture usuelles. La direction de Cominar a l'intention d'affecter le produit net total de ces dispositions au remboursement de la dette et, si cela s'avérait un investissement intéressant, au rachat de parts dans le cours normal des activités et prévoit clore ces transactions au cours de l'exercice 2016. Voici le détail des justes valeurs des immeubles productifs de revenu diminuées des frais de vente par marché géographique au 31 mars 2016 :

	Québec \$	Montréal \$	Provinces atlantiques \$	Total \$
Actifs – Immeubles commerciaux				
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	50 880	28 822	13 600	93 302
Passifs				
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble détenu en vue de la vente	—	8 525	—	8 525

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Cominar détient un immeuble de bureaux actuellement en développement d'une superficie locative de 118 000 pieds carrés situé à Laval et faisant partie du complexe Centropolis, dont le coût total du projet est estimé à 30,7 millions \$, incluant les frais relatifs à la location et les améliorations locatives. Le taux d'occupation de cet immeuble est actuellement de 60 % et son occupation se poursuivra au cours de l'année 2016. Le taux de capitalisation de cet immeuble est estimé à 7,1 %.

Cominar, à la hauteur de 50 %, et Groupe Dallaire Inc., sont en coentreprise pour les fins du développement de terrains commerciaux situés sur l'Autoroute 40, l'une des principales artères de Québec. Ce projet, l'Espace Bouvier, sera principalement composé d'espaces commerciaux, dont les trois premières phases sont constituées d'un immeuble de bureaux d'environ 83 000 pieds carrés et de deux immeubles commerciaux d'une superficie totale de 85 000 pieds carrés. Le premier immeuble, un bâtiment commercial de 65 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré en décembre 2015. Le deuxième immeuble, un bâtiment commercial de 20 000 pieds carrés à être occupé par un locataire unique, a été livré au locataire pour une ouverture officielle en mai 2016. Le taux de capitalisation moyen pondéré de ces immeubles est estimé à 8,8 %.

De plus, Cominar, à la hauteur de 75 %, et Groupe Dallaire Inc., sont en coentreprises pour les fins de développement d'autres terrains commerciaux situés à des endroits stratégiques dans la ville de Québec.

Cominar a commencé un projet sur la rue Louis-B.-Mayer, à Laval, d'un immeuble industriel et polyvalent pour un locataire unique qui occupera 100 % de la superficie locative de 130 000 pieds carrés, dont le coût total est estimé à 14,9 millions \$. Le taux de capitalisation estimé du projet est de 8,7 % et la livraison est prévue en décembre 2016.

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

Au 31 mars 2016, le taux d'occupation moyen de nos immeubles se situait à 92,5 %, comparativement à 91,9 % au 31 décembre 2015 et à 93,7 % au 31 mars 2015. Cette diminution est en grande partie attribuable au recul du taux d'occupation dans le secteur commercial, notamment suite à la fermeture des magasins Target et à la faiblesse du secteur bureau dans la région de Montréal et à Ottawa.

HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

	31 mars 2016	31 décembre 2015	31 mars 2015	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Secteur d'activité (%)					
Bureaux	90,9	90,3	92,5	93,5	93,3
Commercial	91,2	90,3	93,7	94,7	94,2
Industriel et polyvalent	94,8	94,3	94,8	94,9	92,4
Total du portefeuille	92,5	91,9	93,7	94,4	93,1

ACTIVITÉS DE LOCATION

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2016				
Nombre de clients	424	579	309	1 312
Superficie locative (pieds carrés)	2 097 000	1 730 000	3 115 000	6 942 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	17,24	19,41	6,12	12,79
Baux renouvelés				
Nombre de clients	144	181	85	410
Superficie locative (pieds carrés)	735 000	667 000	746 000	2 148 000
Loyer minimum moyen des baux échus (\$/pied carré)	17,98	15,99	6,56	13,37
Loyer minimum moyen des baux renouvelés (\$/pied carré)	18,02	15,92	6,75	13,49
Taux de rétention %	35,1	38,6	24,0	30,9
Nouveaux baux				
Nombre de clients	68	59	60	187
Superficie locative (pieds carrés)	385 000	436 000	857 000	1 678 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	14,74	11,56	5,41	9,04

En 2016, 15,4 % des superficies locatives de Cominar arriveront à échéance. 30,9 % de ces superficies locatives ont déjà été renouvelées au cours du premier trimestre de 2016 alors que nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,7 million de pieds carrés.

CROISSANCE DU LOYER MINIMUM MOYEN DES BAUX RENOUVELÉS

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
	%	%
Secteur d'activité		
Bureaux	0,2	(5,1)
Commercial	(0,4)	(1,7)
Industriel et polyvalent	2,8	3,6
Total du portefeuille	0,9	(1,5)

La croissance du loyer minimum moyen des baux renouvelés est redevenue positive au cours du premier trimestre de 2016 à 0,9 % après avoir subi une décroissance de 1,5 % au cours de l'année 2015.

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

	2017	2018	2019	2020	2021
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	1 979 000	2 022 000	1 751 000	1 005 000	980 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	17,77	18,69	17,96	18,17	18,92
% du portefeuille – Bureaux	13,6	13,9	12,0	6,9	6,7
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	1 896 000	2 019 000	1 542 000	1 369 000	936 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	16,88	15,29	17,98	21,11	20,71
% du portefeuille – Commercial	14,9	16,0	12,3	10,9	7,4
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	2 986 000	2 704 000	1 288 000	2 180 000	1 149 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	7,23	6,76	7,62	6,65	6,21
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	16,7	15,1	7,2	12,2	6,4
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	6 861 000	6 745 000	4 581 000	4 554 000	3 065 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	12,94	12,89	15,06	13,54	14,70
% du portefeuille	15,2	15,0	10,2	10,1	6,8

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 mars 2016 :

	Durée résiduelle moyenne années	Superficie moyenne occupée par client pi ²	Loyer minimum moyen /pied carré \$
Bureaux	4,5	6 900	17,64
Commercial	4,3	4 100	17,66
Industriel et polyvalent	4,4	13 800	6,57
Moyenne portefeuille	4,4	7 000	13,15

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 6 000 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 7 000 pieds carrés. Nos trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 4,9 %, 4,8 % et 3,8 % de nos produits d'exploitation 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, représentant environ 100 baux.

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

Client	% des produits d'exploitation
Société québécoise des infrastructures	4,9
Travaux publics Canada	4,8
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	3,8
Banque Scotia	1,1
Harvest Operations Corp.	0,9
Groupe Jean Coutu	0,8
Thales Canada	0,8
Groupe immobilier Desjardins inc.	0,7
Shoppers Drug Mart	0,7
Dollarama	0,6
Total	19,1

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

En 2015, Cominar a reçu l'approbation de la Bourse de Toronto pour la mise en place d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, jusqu'à concurrence de 4 000 000 parts. L'offre prendra fin le 1^{er} septembre 2016 ou à toute date antérieure à laquelle Cominar aurait complété le rachat maximum de ses parts dans le cadre de l'offre.

Au cours du premier trimestre de 2016, Cominar a racheté 2 717 396 parts à un prix moyen de 15,01 \$, pour une contrepartie totale de 40,8 millions \$ payée comptant. Depuis la mise en place du programme, Cominar a racheté un total de 3 248 232 parts à un prix moyen de 14,94 \$ pour une contrepartie totale de 48,5 millions \$ payée comptant.

Le 20 janvier 2016, Cominar a annoncé la suspension du plan de réinvestissement des distributions basé sur le fait que la valeur boursière des parts ne reflétaient pas la valeur intrinsèque de Cominar et que les émissions de parts au titre du régime de réinvestissement des distributions neutralisaient les avantages générés par les rachats de parts effectués par Cominar dans le cours normal des activités. La suspension du plan de réinvestissement des distributions n'affecte pas la distribution mensuelle régulière par part en espèces.

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
Parts émises et en circulation au début de la période	170 912 647	158 689 195
+ Appel public à l'épargne	—	7 901 650
– Rachat de parts dans le cours normal des activités	(2 717 396)	(530 836)
+ Exercice d'options	—	266 200
+ Régime de réinvestissement des distributions	—	4 582 780
+ Conversion de débetures convertibles	—	3 658
Parts émises et en circulation à la fin de la période	168 195 251	170 912 647

Information supplémentaire	3 mai 2016
Parts émises et en circulation	168 208 286
Options d'achat de parts en circulation	10 264 850
Parts incessibles et parts différées	228 072

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. et Dalcon inc. Au cours du premier trimestre de 2016, Cominar a effectué des opérations avec ces sociétés, dont voici le détail :

	Trimestre terminé le 31 mars 2016 \$
Immeubles de placement – coûts en capital	16 874
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – acquisition	6 204
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital	639
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	711
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement	74
Revenus d'intérêts	69

Les soldes présentés aux bilans consolidés se détaillent comme suit :

	Au 31 mars 2016	Au 31 décembre 2015
	\$	\$
Participations dans des coentreprises	82 324	74 888
Créance hypothécaire	8 250	8 250
Débiteurs – parties liées	593	701
Créditeurs – parties liées	4 055	8 804

Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. L'accès aux services de sociétés liées pour la réalisation des travaux de construction d'immeubles et d'améliorations locatives permet à Cominar de réaliser des économies de temps et 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 chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion intermédiaire et les états financiers intermédiaires consolidés résumés. En se fondant sur ces évaluations, le chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 31 mars 2016 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à Cominar, y compris ses filiales consolidées, leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 31 mars 2016 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du premier trimestre de 2016, 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 2015. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires consolidés résumés et de toute autre information financière contenue dans ce rapport de gestion intermédiaire nécessitent une sélection judicieuse de principes et de méthodes comptables appropriés, et leur mise en application requiert de la part de la direction qu'elle fasse des estimations et porte des jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous considérons comme raisonnables, comme celles qui reposent souvent sur l'expérience. Elles constituent la base de nos jugements pour établir la valeur comptable des actifs et des passifs qui, en réalité, ne saurait provenir d'ailleurs. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation pourrait donner des montants différents de ceux qui sont présentés. Les résultats réels pourraient donc différer.

Immeubles de placement

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

Cominar présente ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur est le montant pour lequel les immeubles pourraient être échangés entre des parties bien informées et consentantes, agissant dans des conditions de concurrence normale. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat au cours de la période où elle se produit. La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la fin de la période de présentation. Cette juste valeur est spécifique à une date donnée. Étant donné que la situation sur les marchés peut changer, le montant présenté en tant que juste valeur peut être incorrect ou inapproprié à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées d'après les estimations de la direction 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 normalisés et les taux de capitalisation, demeurent toujours valides. Ces hypothèses sont comparées à l'information sur le marché produite par des spécialistes indépendants. Lorsque des augmentations ou des diminutions s'imposent, Cominar ajuste la valeur comptable de ses immeubles de placement.

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

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

Capitalisation des coûts

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

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

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

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

Incitatifs à la location

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

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 :

- La trésorerie et équivalents de trésorerie, la créance hypothécaire et les débiteurs 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 débetures, 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.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Coûts de financement différés

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

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

Constataion des produits

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

Plan incitatif à long terme

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

Options d'achat de parts

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

Parts incessibles

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

Parts différées

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

Impôts sur les bénéfices

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

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

Calculs par part

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

Information sectorielle

L'information sectorielle est présentée conformément à la Norme IFRS 8 – « Secteurs opérationnels », qui exige de présenter et divulguer l'information sectorielle selon les informations examinées régulièrement par les principaux décideurs opérationnels lorsqu'ils déterminent la performance de chacun de ces secteurs.

MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES

IFRS 9 – « Instruments financiers »

En juillet 2014, l'International Accounting Standards Board (« IASB ») a publié sa version finale d'IFRS 9 qui remplacera IAS 39 – « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » ainsi que des amendements à IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », afin d'y ajouter les obligations d'information concernant la transition à IFRS 9. La nouvelle norme comporte des directives sur la comptabilisation et la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers, sur la dépréciation et sur la comptabilité de couverture. IFRS 9 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 et son application anticipée est permise. Cominar est actuellement en cours d'évaluation des incidences de l'adoption de cette nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

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

En mai 2014, l'IASB a publié l'IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients ». L'IFRS 15 précise de quelle façon et à quel moment les produits des activités ordinaires doivent être comptabilisés, et elle impose aux entités qu'elles fournissent des informations plus adéquates et plus pertinentes aux utilisateurs des états financiers. La norme annulera et remplacera l'IAS 18 – « Produits des activités ordinaires », l'IAS 11 – « Contrats de construction », et les interprétations s'y rapportant. L'adoption de cette norme sera obligatoire pour toutes les entités présentant leur information financière conformément aux IFRS et s'appliquera à la quasi-totalité des contrats conclus avec des clients, les principales exceptions étant : les contrats de location, les instruments financiers et les contrats d'assurance. IFRS 15 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, et son application anticipée est permise. Cominar est actuellement en cours d'évaluation des incidences de l'adoption de cette nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

IFRS 16 – « Contrats de location »

En janvier 2016, l'IASB a publié l'IFRS 16 – « Contrats de location ». L'IFRS 16 définit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et de divulgation des baux pour les deux parties à un contrat, à savoir le client (preneur) et le fournisseur (bailleur). IFRS 16 annulera et remplacera la norme précédente IAS 17 – « Contrats de location » et les interprétations s'y rapportant. IFRS 16 sera en vigueur pour les exercices annuels ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, et l'adoption anticipée est permise si la norme IFRS 15 est également appliquée. Cominar est actuellement en cours d'évaluation des incidences de l'adoption de cette nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

RISQUES ET INCERTITUDES

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

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

Ces risques et incertitudes devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir du Fonds à titre de placement. Pour obtenir une description complète des risques et incertitudes répertoriés par Cominar, le lecteur est invité à consulter notre rapport annuel de 2015, ainsi que notre notice annuelle de 2015.

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

31 mars 2016

Non audités

BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 mars 2016 \$	31 décembre 2015 \$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	7 648 038	7 614 990
Immeubles en développement	5	51 395	49 114
Terrains détenus pour développement futur	5	72 866	71 646
		7 772 299	7 735 750
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	6	93 302	163 733
Participations dans des coentreprises	7	82 324	74 888
Goodwill		166 971	166 971
Créance hypothécaire		8 250	8 250
Débiteurs		55 633	56 756
Frais payés d'avance et autres actifs		41 311	14 099
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 510	5 250
Total de l'actif		8 223 600	8 225 697
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	8	2 094 044	2 052 640
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble détenu en vue de la vente	6, 8	8 525	8 590
Débiteures	9	1 995 804	1 995 506
Emprunts bancaires	10	358 637	381 166
Créditeurs et charges à payer		111 423	118 921
Passifs d'impôts différés		10 970	10 877
Distributions payables aux porteurs de parts		20 604	—
Total du passif		4 600 007	4 567 700
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		3 623 593	3 657 997
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		8 223 600	8 225 697

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 débitures convertibles \$	Total \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2016		3 063 920	2 008 364	(1 421 233)	6 946	—	3 657 997
Bénéfice net et résultat global		—	68 081	—	—	—	68 081
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(61 970)	—	—	(61 970)
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	(40 779)	—	—	—	—	(40 779)
Plan incitatif à long terme		—	—	—	264	—	264
Solde au 31 mars 2016		3 023 141	2 076 445	(1 483 203)	7 210	—	3 623 593

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Composante avoir des débitures convertibles \$	Total \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2015		2 839 515	1 733 684	(1 169 938)	5 746	1 424	3 410 431
Bénéfice net et résultat global		—	71 153	—	—	—	71 153
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(62 369)	—	—	(62 369)
Émissions de parts		173 015	—	—	—	—	173 015
Frais afférents à l'émission de parts		(6 548)	—	—	—	—	(6 548)
Plan incitatif à long terme		—	130	—	366	—	496
Solde au 31 mars 2015		3 005 982	1 804 967	(1 232 307)	6 112	1 424	3 586 178

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	2016 \$	2015 \$
Produits d'exploitation			
Revenus tirés des immeubles de placement		221 424	229 411
Charges d'exploitation			
Frais d'exploitation		50 970	52 783
Impôts fonciers et services		52 611	53 434
Frais de gestion immobilière		4 173	4 128
		107 754	110 345
Bénéfice d'exploitation net		113 670	119 066
Charge financière	12	(42 210)	(44 142)
Frais d'administration du Fonds		(3 997)	(4 227)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	7	711	557
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices		68 174	71 254
Impôts sur les bénéfices		(93)	(101)
Bénéfice net et résultat global		68 081	71 153
Bénéfice net de base par part	13	0,40	0,43
Bénéfice net dilué par part	13	0,40	0,43

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	2016 \$	2015 \$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		68 081	71 153
Ajustements pour :			
Excédent de la quote-part du bénéfice net et résultat global sur les distributions reçues des coentreprises	7	(711)	(357)
Amortissements		(774)	(1 301)
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		261	469
Impôts différés		93	101
Comptabilisation linéaire des baux	4	(1 113)	(1 381)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	14	(27 205)	(38 483)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		38 632	30 201
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu	4	(38 494)	(27 132)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	(3 344)	(3 422)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3	70 431	—
Contributions au capital des coentreprises	7	(6 725)	(18 450)
Retour de capital d'une coentreprise	7	—	1 231
Variation des autres actifs		(424)	(60)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		21 444	(47 833)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Distributions aux porteurs de parts		(41 366)	(28 239)
Emprunts bancaires		(22 529)	(85 237)
Emprunts hypothécaires		119 290	(12)
Coût de financement des débentures		(41)	(33)
Produit net de l'émission de parts	11	—	153 122
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	(40 779)	—
Remboursement d'emprunts hypothécaires à l'échéance	8	(62 078)	(9 142)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(14 313)	(14 335)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(61 816)	16 124
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		(1 740)	(1 508)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		5 250	5 909
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		3 510	4 401
Autres informations			
Intérêts payés		33 999	41 597
Distributions reçues des coentreprises	7	—	200

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Pour les trimestres terminés les 31 mars 2016 et 2015

[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 2016, il détenait et gérait un portefeuille de 542 immeubles de qualité qui couvraient au total 45,0 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 Complexe Jules-Dallaire – T3, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec), Canada, G1V 0C1. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web de Cominar à l'adresse www.cominar.com.

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 3 mai 2016.

2) PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Mode de préparation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour la préparation des états financiers intermédiaires, et ils sont notamment conformes aux dispositions de la Norme IAS 34, « Information financière intermédiaire ». Ils n'incluent pas toute l'information qui sera normalement présentée dans les états financiers annuels consolidés du Fonds. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels de Cominar établis conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

3) DISPOSITIONS

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Le 29 janvier 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille immobilier de 10 immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario, pour un montant de 14 949 \$, net des frais de vente.

Le 31 mars 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille immobilier de 14 immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario, pour un montant de 55 482 \$, net des frais de vente.

4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
		\$	\$
Solde au début de la période		7 614 990	7 697 823
Acquisitions et coûts afférents		—	33 081
Ajustement à la juste valeur		—	(23 322)
Coûts en capital		29 669	137 161
Dispositions		—	(97 444)
Transferts des immeubles en développement	5	—	13 292
Transferts aux immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	6	—	(163 733)
Variation des coûts directs initiaux		2 266	10 992
Comptabilisation linéaire des baux		1 113	7 140
Solde à la fin de la période		7 648 038	7 614 990

5) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
		\$	\$
Solde au début de la période		120 760	121 938
Coûts en capital		2 263	6 875
Intérêts capitalisés		1 238	5 239
Transferts aux immeubles productifs de revenu	4	—	(13 292)
Solde à la fin de la période		124 261	120 760
Répartition :			
Immeubles en développement		51 395	49 114
Terrains détenus pour développement futur		72 866	71 646

6) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Cominar a conclu des engagements de vente d'immeubles productifs de revenu assujettis aux exigences de clôture usuelles. La direction de Cominar a l'intention d'affecter le produit net total de ces dispositions au remboursement de la dette et, si cela s'avérait un investissement intéressant, au rachat de parts dans le cours normal des activités, et prévoit clore ces transactions au cours de l'exercice 2016. Voici le détail des justes valeurs des immeubles productifs de revenu diminuées des frais de vente par marché géographique :

	Note	Québec	Montréal	Ontario	Provinces atlantiques	Total
		\$	\$	\$	\$	\$
Trimestre terminé le 31 mars 2016						
Actifs – Immeubles commerciaux						
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente						
Solde au début de la période		78 308	62 142	9 683	13 600	163 733
Dispositions	3	(27 428)	(33 320)	(9 683)	—	(70 431)
Solde à la fin de la période		50 880	28 822	—	13 600	93 302

Trimestre terminé le 31 mars 2016	Québec	Montréal	Ontario	Provinces atlantiques	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Passifs					
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble détenu en vue de la vente					
Solde au début de la période	—	8 590	—	—	8 590
Remboursements mensuels de capital	—	(65)	—	—	(65)
Solde à la fin de la période	—	8 525	—	—	8 525

7) COENTREPRISES

Aux 31 mars			2016	2015
Coentreprise	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec, Québec	50 %	50 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec, Québec	50 %	50 %
Société en commandite Chaudière-Duplessis	Boulevard de la Chaudière	Québec, Québec	75 %	75 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Québec	75 %	—

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

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	74 888	41 633
Contributions au capital des coentreprises	6 725	33 259
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	711	1 427
Liquidités distribuées par une coentreprise	—	(200)
Retour de capital d'une coentreprise	—	(1 231)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	82 324	74 888

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

	Au 31 mars 2016	Au 31 décembre 2015
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	183 760	183 168
Immeubles en développement	34 705	32 921
Terrains détenus pour développement futur	51 767	43 122
Autres actifs	2 419	2 806
Emprunts hypothécaires	(110 665)	(102 312)
Emprunts bancaires	(17 500)	(25 002)
Autres passifs	(5 551)	(6 440)
Actif net des coentreprises	138 935	128 263
Quote-part de l'actif net des coentreprises	82 324	74 888

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015
	\$	\$
Produits d'exploitation	4 866	4 914
Charges d'exploitation	2 102	2 542
Bénéfice d'exploitation net	2 764	2 372
Charge financière	(1 296)	(1 258)
Frais d'administration	(46)	—
Bénéfice net et résultat global	1 422	1 114
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	711	557

8) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré %	\$	Taux contractuel moyen pondéré %
Solde au début de la période	2 051 335	4,46	1 948 462	4,79
Emprunts hypothécaires nets contractés ou pris en charge	119 855	3,40	371 407	3,07
Remboursements mensuels de capital	(14 313)	—	(57 120)	—
Remboursement de soldes à l'échéance	(62 078)	5,47	(211 414)	4,77
	2 094 799	4,37	2 051 335	4,46
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	12 443		14 246	
Moins : Coûts de financement différés	(4 673)		(4 351)	
Solde à la fin de la période ⁽¹⁾	2 102 569		2 061 230	

(1) Incluant l'emprunt hypothécaire de 8 525 \$ [8 590 \$ au 31 décembre 2015] relié à un immeuble détenu en vue de la vente.

Les emprunts hypothécaires sont garantis principalement par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 4 246 276 \$ [4 162 353 \$ au 31 décembre 2015]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,35 % à 7,75 % [2,35 % à 7,75 % au 31 décembre 2015], le taux contractuel moyen pondéré s'élevait à 4,37 % au 31 mars 2016 [4,46 % au 31 décembre 2015], et sont renouvelables à diverses dates entre avril 2016 et janvier 2039. Au 31 mars 2016, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,04 % [4,05 % au 31 décembre 2015].

Au 31 mars 2016, la quasi-totalité des emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2016 et au 31 décembre 2015.

9) DÉBENTURES

Le tableau qui suit présente les caractéristiques des débentures en circulation au 31 mars 2016 :

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel %	Taux d'intérêt effectif %	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 mars 2016 \$
Série 1	juin 2012 ⁽¹⁾	4,274	4,32	juin 2017	250 000
Série 2	décembre 2012 ⁽²⁾	4,23	4,37	décembre 2019	300 000
Série 3	mai 2013	4,00	4,24	novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 ⁽³⁾	4,941	4,81	juillet 2020	300 000
Série 6	septembre 2014	1,96 ⁽⁴⁾	2,11	septembre 2016	250 000
Série 7	septembre 2014	3,62	3,70	juin 2019	300 000
Série 8	décembre 2014	4,25	4,34	décembre 2021	200 000
Série 9	juin 2015	4,164	4,25	juin 2022	300 000
Total		3,95	4,02		2 000 000

(1) Réouverture en septembre 2012 (125 000 \$).

(2) Réouverture en février 2013 (100 000 \$).

(3) Réouverture en janvier 2014 (100 000 \$) et mars 2014 (100 000 \$).

(4) Taux d'intérêt variable fixé trimestriellement pour la période du 22 mars 2016 au 21 juin 2016 (correspond au taux de CDOR à trois mois majoré de 108 points de base).

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré %	\$	Taux contractuel moyen pondéré %
Solde au début de la période	2 000 000	3,95	1 950 000	3,89
Émissions	—	—	300 000	4,16
Remboursement à l'échéance	—	—	(250 000)	3,03
	2 000 000	3,95	2 000 000	3,95
Moins : Coûts de financement différés	(6 918)		(7 413)	
Plus : Prime et escompte nets à l'émission	2 722		2 919	
Solde à la fin de la période	1 995 804		1 995 506	

Les débentures, en vertu de l'acte de fiducie, renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 mars 2016 et 31 décembre 2015.

10) EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 mars 2016, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700,0 millions \$ venant à échéance en août 2018. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux de base majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 mars 2016 et au 31 décembre 2015. Au 31 mars 2016, les emprunts bancaires totalisaient 358,6 millions \$ et les liquidités disponibles représentaient 341,4 millions \$.

11) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	170 912 647	3 063 920	158 689 195	2 839 515
Appel public à l'épargne	—	—	7 901 650	148 701
Rachat de parts dans le cours normal des activités	(2 717 396)	(40 779)	(530 836)	(7 755)
Exercice d'options	—	—	266 200	4 672
Régime de réinvestissement des distributions	—	—	4 582 780	78 643
Conversion de débentures convertibles	—	—	3 658	75
Renversement du surplus d'apport	—	—	—	69
Parts émises et en circulation à la fin de la période	168 195 251	3 023 141	170 912 647	3 063 920

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015
	\$	\$
Distributions	61 970	62 369
Distributions par part	0,3675	0,3675

12) CHARGE FINANCIÈRE

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015
	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	22 111	22 789
Intérêts sur débentures	19 720	18 942
Intérêts sur débentures convertibles	—	2 861
Intérêts sur emprunts bancaires	2 982	2 545
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures	(197)	(193)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	982	1 235
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 804)	(2 599)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 584)	(1 438)
Total de la charge financière	42 210	44 142

(1) Incluent des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période. Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé en 2016 a été de 4,19 % [4,40 % en 2015].

13) BASE DE CALCULS PAR PART

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

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015
	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	169 150 236	164 301 125
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	254 902	375 625
Dilution afférente aux débetures convertibles	–	10 242 017
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	169 405 138	174 918 767

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 7 358 417 options en cours au 31 mars 2016 [4 100 183 options au 31 mars 2015] du fait que le prix de levée des options, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles de nil \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2016 [3 320 \$ en 2015].

14) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

Trimestres terminés les 31 mars	2016	2015
	\$	\$
Frais payés d'avance	(27 235)	(28 464)
Débiteurs	1 123	(1 513)
Créditeurs et charges à payer	(1 093)	(8 506)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(27 205)	(38 483)
Autres informations		
Acquisitions et investissements impayés relativement aux immeubles de placement	9 233	18 313

15) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours des trimestres terminés les 31 mars 2016 et 2015, Cominar a conclu des opérations avec des sociétés contrôlées par des porteurs de parts qui sont également membres de la direction de Cominar, sur lequel ils ont une influence notable.

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. Elles sont reflétées dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la façon suivante :

Trimestres terminés les 31 mars	Note	2016	2015
		\$	\$
Immeubles de placement – coûts en capital		16 874	13 977
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – acquisition		6 204	–
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital		639	2 756
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	7	711	557
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement		74	101
Revenus d'intérêts		69	101

	Note	Au 31 mars 2016	Au 31 décembre 2015
		\$	\$
Participations dans des coentreprises	7	82 324	74 888
Créance hypothécaire		8 250	8 250
Débiteurs – parties liées		593	701
Créditeurs – parties liées		4 055	8 804

16) JUSTE VALEUR

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

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

Cominar a pour politique de reconnaître les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date de l’évènement du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n’y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours du premier trimestre de 2016 et de l’exercice financier 2015.

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

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

La valeur comptable et la juste valeur des passifs financiers, lorsque cette juste valeur ne se rapproche pas de la valeur comptable, se présentent comme suit :

	Niveau	Au 31 mars 2016		Au 31 décembre 2015	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
PASSIFS FINANCIERS					
Emprunts hypothécaires	2	2 102 569	2 175 941	2 061 230	2 140 424
Débetures	2	1 995 804	2 034 961	1 995 506	2 026 127

17) INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

Trimestre terminé le	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
31 mars 2016						
Revenus tirés des immeubles de placement	97 382	83 199	43 276	223 857	(2 433)	221 424
Bénéfice d'exploitation net	48 272	42 920	23 861	115 053	(1 383)	113 670
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	711	711
31 mars 2015						
Revenus tirés des immeubles de placement	103 012	86 938	41 918	231 868	(2 457)	229 411
Bénéfice d'exploitation net	52 111	45 297	22 844	120 252	(1 186)	119 066
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	557	557

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Au 31 mars 2016						
Immeubles productifs de revenu	3 276 550	3 003 984	1 459 384	7 739 918	(91 880)	7 648 038
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	—	93 302	—	93 302	—	93 302
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	82 324	82 324
Au 31 décembre 2015						
Immeubles productifs de revenu	3 253 449	3 002 584	1 450 542	7 706 575	(91 585)	7 614 990
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	—	163 733	—	163 733	—	163 733
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	74 888	74 888

18) ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 15 avril 2016, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part payable le 16 mai 2016.

Le 2 mai 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille de 5 immeubles commerciaux situés dans les régions de Québec et Montréal, pour un montant total de 39,3 millions \$, net des frais de vente.

INFORMATIONS CORPORATIVES

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Robert Després, M.Sc.C., FCPA ⁽¹⁾⁽³⁾

Président du conseil des fiduciaires
Fonds de placement immobilier Cominar
Administrateur de sociétés

Michel Dallaire, ing.

Chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC ⁽¹⁾⁽²⁾

Administratrice de sociétés

M^e Gérard Coulombe, c.r. ⁽²⁾⁽³⁾

Associé principal
Lavery, de Billy

Alain Dallaire

Vice-président exécutif, exploitation
Bureaux et industriel et gestion d'actifs
Fonds de placement immobilier Cominar

Alban D'Amours, M.C., G.O.Q., FA dma ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Administrateur de sociétés

Ghislaine Laberge ⁽²⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

Johanne M. Lépine ⁽³⁾⁽⁴⁾

Présidente et chef de la direction
Aon Parizeau inc.

Michel Thérroux, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽³⁾

Administrateur de sociétés

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de rémunération

(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance

(4) Membre du comité d'investissement

PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Michel Dallaire, ing.

Chef de la direction

Sylvain Cossette, B.C.L.

Président et chef de l'exploitation

Gilles Hamel, CPA, CA

Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

Guy Charron, CPA, CA

Vice-président exécutif, exploitation
Commerce de détail

Alain Dallaire

Vice-président exécutif, exploitation
Bureaux et industriel et gestion d'actifs

Todd Bechard, CPA, CMA, CFA

Vice-président exécutif, acquisitions

Jean Laramée, ing.

Vice-président exécutif, développement

Michael Racine

Vice-président exécutif, location
Bureaux et industriel

Manon Deslauriers

Vice-présidente, affaires juridiques et
secrétaire corporative

INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Le 20 janvier 2016, Cominar a annoncé la suspension du plan de réinvestissement des distributions. Si Cominar décide de rétablir le plan dans le futur, les porteurs de parts qui étaient inscrits au plan au moment de sa suspension et qui le sont toujours au moment de son rétablissement reprendront automatiquement la participation au plan. La suspension du plan de réinvestissement des distributions n'affecte pas la distribution mensuelle régulière par part en espèces.

INSCRIPTION EN BOURSE

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

AGENT DE TRANSFERT

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

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

TAXATION DES DISTRIBUTIONS

En 2015, 73,94 % 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.

AUDITEURS

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

