



INSPIRÉ DE NOTRE
**FORCE
INTÉRIEURE**

**RAPPORT
INTERMÉDIAIRE**

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Trimestre terminé le 31 mars 2017



TABLE DES MATIÈRES

4	MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	23	DISTRIBUTIONS
6	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	24	LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT
8	FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2017	27	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
9	ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN	27	ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS
9	MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	29	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
10	MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	31	PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION
10	INDICATEURS DE PERFORMANCE	31	TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES
11	FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	32	CONTRÔLE ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE
12	INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE	32	PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES
13	APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE	35	MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES
13	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	36	RISQUES ET INCERTITUDES
14	RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR	37	ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
16	ANALYSE DE LA PERFORMANCE	42	NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
17	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	52	INFORMATIONS CORPORATIVES
21	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION ET FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS	53	INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS
22	FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS		

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Au cours du premier trimestre de 2017, nous avons complété notre programme d'optimisation du capital entrepris en 2015 avec la vente de 93 millions \$ de propriétés, pour un total de 309,8 millions \$ depuis le lancement du programme. L'objectif était la baisse de notre taux d'endettement afin de le ramener à un niveau comparable à celui que nous maintenions préalablement aux acquisitions réalisées en 2014, ce que nous avons réalisé en ramenant le taux d'endettement à 52,0 % au 31 mars 2017.

Nous entendons maintenir ce niveau d'endettement pour l'exercice 2017 et orienter nos efforts sur l'accroissement de notre taux d'occupation et l'amélioration de nos résultats.

Nos équipes de location ont continué de déployer beaucoup d'efforts dans le but d'augmenter notre taux d'occupation. Celui-ci est demeuré relativement stable à 92,3 %, soit une baisse de 0,1 %, tout en réalisant une augmentation du loyer net moyen de 0,8 % sur l'ensemble des baux renouvelés.

Au cours du trimestre, le secteur commercial a conservé un taux d'occupation de 93 %, alors que le secteur bureau a connu une baisse de 0,6 %.

Notre secteur industriel, quant à lui, continue de bien performer en augmentant notre taux d'occupation à 94,5 %, une hausse de 0,2 %, et en obtenant une augmentation de 4,1 % du loyer net moyen des baux qui ont été renouvelés jusqu'à maintenant en 2017.

Nous maintiendrons, dans les régions où cela est nécessaire, nos politiques de location plus agressives orientées sur l'amélioration du taux d'occupation, et nous miserons sur les régions qui performant le mieux.

Au cours des huit derniers trimestres, notre taux d'occupation payant a été affecté par la faillite de Target et de plusieurs autres détaillants, et aussi par le secteur bureau, touché par la politique de réduction des espaces loués par le Gouvernement fédéral, principalement dans la région d'Ottawa.

Durant cette période, nos équipes de location ont réalisé un travail important pour relouer ces espaces laissés vacants. Aujourd'hui, 1,7 million de pieds carrés de notre portefeuille sont sous bail mais ne sont pas encore payants, puisque nos clients prendront possession de leurs locaux au cours des cinq prochains trimestres. Durant cette période, notre ratio de distribution annuel sera temporairement au-dessus de 100 %, alors que notre ratio de distribution en espèces sera d'environ 80 %. Après cette période, lorsque notre taux d'occupation payant sera rétabli, notre ratio de distribution annuel redescendra sous la barre de 100 %.

Le développement de nouvelles propriétés a toujours fait partie de notre stratégie de croissance et de notre succès, car il nous procure une plus grande

rentabilité et nous donne accès à des propriétés de qualité à des prix plus avantageux.

Au cours du premier trimestre de 2017, nous avons débuté le développement d'un nouveau site commercial qui sera réalisé autour du nouveau magasin IKEA de Québec. Sur ce site, nous construirons environ 415 000 pieds carrés de surface commerciale répartis dans quatorze bâtiments. L'ouverture du magasin IKEA et de nos premiers bâtiments est prévue pour le troisième trimestre de 2018.

Le chef de la direction
et président du conseil des fiduciaires,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Dallaire', with a stylized flourish at the end.

Michel Dallaire, ing.
Le 9 mai 2017

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 2017, par rapport au trimestre correspondant de 2016, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 9 mai 2017, 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 aux investisseurs présents et futurs afin de les assister dans la compréhension des performances financières de Cominar. Le lecteur est invité à se référer à la section *Rapprochements selon la quote-part de Cominar* afin de consulter les rapprochements entre les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar présentés conformément aux IFRS et les informations financières incluant sa quote-part détenue dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises et contenues dans ce rapport de gestion intermédiaire.

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2016, 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 2017



AUGMENTATION DU TAUX
DE RÉTENTION À

36,7%

DISPOSITION DE 10 IMMEUBLES
PRODUCTIFS DE REVENU
POUR UN PRODUIT NET DE

93,0 M\$

CROISSANCE DU LOYER NET
MOYEN DES BAUX RENOUVELÉS

0,8%

STABILITÉ DU RATIO DES ACTIFS
NON GREVÉS SUR LA
DETTE NON GARANTIE

1,59:1

DIMINUTION DU RATIO
D'ENDETTEMENT À

52,0%

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 18 avril 2017, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part, payable le 15 mai 2017.

Le 19 avril 2017, Cominar a complété la vente d'un immeuble commercial situé dans la région de Québec pour un montant de 0,9 million \$, à un taux de capitalisation de 5,4 %.

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 2017 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 2016 de Cominar.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

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

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

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ %	Page
PERFORMANCE FINANCIÈRE				
Produits d'exploitation – États financiers	213 956	221 424	(3,4)	17
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	216 858	223 857	(3,1)	17
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – États financiers	105 883	113 670	(6,9)	18
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar	107 417	115 053	(6,6)	18
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	106 033	109 825	(3,5)	18
Bénéfice net	59 713	68 081	(12,3)	20
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	61 008	69 277	(11,9)	21
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	52 473	61 034	(14,0)	21
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	35 753	38 632	(7,5)	22
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	53 306	61 533	(13,4)	22
Distributions	67 646	61 970	9,2	23
Actif total	8 290 848	8 223 600	0,8	16
PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR PART				
Bénéfice net (de base et dilué)	0,33	0,40	(17,5)	20
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,33	0,41	(19,5)	21
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,29	0,36	(19,4)	21
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,29	0,36	(19,4)	22
Distributions	0,3675	0,3675	–	23
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	126,7 %	102,1 %		22
Ratio de distribution en espèces des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	94,7 %	102,1 %		22
FINANCEMENT				
Ratio d'endettement ⁽³⁾	52,0 %	54,2 %		26
Ratio de couverture des intérêts ⁽⁴⁾	2,60 : 1	2,67 : 1		26
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	4,23 %	4,08 %		25
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)	4,3	4,4		25
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ⁽⁵⁾	50,3 %	52,9 %		26
Immeubles productifs de revenu non grevés	3 450 981	3 495 064		26
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie ⁽⁶⁾	1,59 : 1	1,48 : 1		26
INFORMATION OPÉRATIONNELLE				
Nombre d'immeubles de placement	530	542		27
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	44 059	44 986		27
Taux d'occupation	92,3 %	92,5 %		29
Taux de rétention	36,7 %	30,9 %		29
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	0,8 %	0,9 %		30
ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT				
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	113 385	68 748		14

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

(2) Pleinement dilué.

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

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

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

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

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 2017	31 déc. 2016	30 sept. 2016	30 juin 2016	31 mars 2016	31 déc. 2015	30 sept. 2015	30 juin 2015
Produits d'exploitation – États financiers	213 956	210 350	217 946	217 262	221 424	217 049	217 946	224 769
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽⁴⁾	216 858	213 008	220 371	219 859	223 857	219 201	220 102	226 871
Bénéfice d'exploitation net ⁽⁴⁾ – États financiers	105 883	114 301	124 569	116 069	113 670	122 775	122 854	122 793
Bénéfice d'exploitation net ⁽⁴⁾ – Quote-part Cominar	107 417	115 790	126 055	117 456	115 053	123 958	124 057	124 111
Bénéfice net	59 713	26 341 ⁽¹⁾	77 529 ⁽²⁾	69 787	68 081	53 000 ⁽¹⁾	73 995	74 286
Bénéfice net rajusté ⁽⁴⁾	59 713	67 996	66 805	69 787	68 081	77 244	75 097	75 416
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽⁴⁾	61 008	69 423	68 511	71 359	69 277	78 169	75 900	76 188
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	52 473	59 213	58 782	62 908	61 034	68 977	66 397	66 473
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation – États financiers	35 753	102 031	120 213	23 214	38 632	107 679	100 635	25 427
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents	53 306	59 721	59 320	63 512	61 533	69 867	67 111	67 221
Distributions	67 646	67 156	63 513	61 817	61 970	63 198	62 959	62 769
PAR PART								
Bénéfice net (de base et dilué)	0,33	0,14 ⁽¹⁾	0,46	0,41	0,40	0,31 ⁽¹⁾	0,44	0,44
Bénéfice net rajusté (dilué) ⁽⁴⁾	0,33	0,37	0,39	0,41	0,40	0,45	0,44	0,45
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,33	0,38	0,40	0,42	0,41	0,46	0,45	0,45
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,29	0,33	0,35	0,37	0,36	0,41	0,39	0,39
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,29	0,33	0,35	0,38	0,36	0,41	0,40	0,40
Distributions	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675

(1) Inclut l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur de – 46,7 millions \$ en 2016 [–23,3 millions \$ en 2015].

(2) Inclut le produit net de 10,7 millions \$ provenant du règlement approuvé par les tribunaux entre Target Canada et ses créanciers.

(3) Pleinement dilué.

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

(5) À la suite de la publication par REALpac d'un livre blanc sur les fonds provenant de l'exploitation ajustés effectif le 1^{er} janvier 2017, les montants de 2016 et 2015 ont été retraités pour être conformes à la définition de REALpac.

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 2017, il détient et gère un portefeuille de 530 immeubles de qualité dont 134 immeubles de bureaux, 160 immeubles commerciaux et 236 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 44,1 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 2017, à 8,3 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 2017

Secteur	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation (%)
Bureaux	134	14 522 000	89,0
Commercial	160	12 147 000	93,0
Industriel et polyvalent	236	17 390 000	94,5
TOTAL	530	44 059 000	92,3

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 cible un ratio d'endettement à long terme qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute des actifs.

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 2017			Au 31 décembre 2016		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$			
ACTIF						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	7 763 216	101 007	7 864 223	7 676 134	99 197	7 775 331
Immeubles en développement	96 785	16 600	113 385	45 776	17 871	63 647
Terrains détenus pour développement futur	92 316	11 153	103 469	90 820	41 288	132 108
	7 952 317	128 760	8 081 077	7 812 730	158 356	7 971 086
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	3 406	—	3 406	143 130	—	143 130
Participations dans des coentreprises	60 664	(60 664)	—	90 194	(90 194)	—
Goodwill	166 971	—	166 971	166 971	—	166 971
Créance hypothécaire	8 250	—	8 250	8 250	—	8 250
Débiteurs	47 928	6	47 934	42 518	305	42 823
Frais payés d'avance et autres actifs	41 480	850	42 330	14 139	88	14 227
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 832	231	10 063	9 853	692	10 545
Total de l'actif	8 290 848	69 183	8 360 031	8 287 785	69 247	8 357 032
PASSIF						
Emprunts hypothécaires	2 146 739	56 073	2 202 812	2 048 009	56 437	2 104 446
Débiteures	1 970 828	—	1 970 828	—	—	1 970 566
Emprunts bancaires	199 487	11 500	210 987	1 970 566	—	342 921
Créditeurs et charges à payer	119 932	1 610	121 542	332 121	10 800	111 871
Passifs d'impôts différés	11 934	—	11 934	109 861	2 010	11 715
Distributions payables aux porteurs de parts	22 602	—	22 602	11 715	—	—
Total du passif	4 471 522	69 183	4 540 705	4 472 272	69 247	4 541 519
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS						
Avoir des porteurs de parts	3 819 326	—	3 819 326	3 815 513	—	3 815 513
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	8 290 848	69 183	8 360 031	8 287 785	69 247	8 357 032

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2017			2016		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	213 956	2 902	216 858	221 424	2 433	223 857
Charges d'exploitation	(108 073)	(1 368)	(109 441)	(107 754)	(1 050)	(108 804)
Bénéfice d'exploitation net	105 883	1 534	107 417	113 670	1 383	115 053
Charge financière	(42 298)	(689)	(42 987)	(42 210)	(648)	(42 858)
Frais d'administration du Fonds	(4 484)	(14)	(4 498)	(3 997)	(24)	(4 021)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	831	(831)	—	711	(711)	—
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	59 932	—	59 932	68 174	—	68 174
Impôts sur les bénéfices	(219)	—	(219)	(93)	—	(93)
Bénéfice net et résultat global	59 713	—	59 713	68 081	—	68 081

(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 au 31 mars 2017 et 31 décembre 2016, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

	31 mars 2017	31 décembre 2016	Δ \$	Δ %
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	7 763 216	7 676 134	87 082	1,1
Immeubles en développement	96 785	45 776	51 009	111,4
Terrains détenus pour développement futur	92 316	90 820	1 496	1,6
	7 952 317	7 812 730	139 587	1,8
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	3 406	143 130	(139 724)	(97,6)
Participations dans des coentreprises	60 664	90 194	(29 530)	(32,7)
Goodwill	166 971	166 971	–	–
Créance hypothécaire	8 250	8 250	–	–
Débiteurs	47 928	42 518	5 410	12,7
Frais payés d'avance et autres actifs	41 480	14 139	27 341	193,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 832	9 853	(21)	(0,2)
Total de l'actif	8 290 848	8 287 785	3 063	–
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	2 146 739	2 048 009	98 730	4,8
Débetures	1 970 828	1 970 566	262	–
Emprunts bancaires	199 487	332 121	(132 634)	(39,9)
Créditeurs et charges à payer	119 932	109 861	10 071	9,2
Passifs d'impôts différés	11 934	11 715	219	1,9
Distributions payables aux porteurs de parts	22 602	–	22 602	–
Total du passif	4 471 522	4 472 272	(750)	–
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS				
Avoir des porteurs de parts	3 819 326	3 815 513	3 813	0,1
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	8 290 848	8 287 785	3 063	–

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 2017 et 2016, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ %
Produits d'exploitation	213 956	221 424	(3,4)
Charges d'exploitation	(108 073)	(107 754)	0,3
Bénéfice d'exploitation net	105 883	113 670	(6,9)
Charge financière	(42 298)	(42 210)	0,2
Frais d'administration du Fonds	(4 484)	(3 997)	12,7
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	831	711	16,9
Impôts sur les bénéficiaires	(219)	(93)	135,5
Bénéfice net	59 713	68 081	(12,3)

PRODUITS D'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	213 956	221 424	(3,4)
Produits d'exploitation – Coentreprises	2 902	2 433	19,3
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	216 858	223 857	(3,1)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Les produits d'exploitation selon les états financiers ont diminué de 3,4 % au cours du premier trimestre de 2017 par rapport à ceux de la période comparable de 2016, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2016 et 2017.

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	211 537	213 731	(1,0)
Portefeuille comparable – Coentreprises	2 716	2 428	11,9
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	214 253	216 159	(0,9)
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	2 419	7 693	(68,6)
Acquisitions et développements – Coentreprises	186	5	3 620,0
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽²⁾	216 858	223 857	(3,1)

(1) Le portefeuille comparable comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2015, à l'exception des immeubles vendus en 2016 et 2017, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis et ceux en développement au cours de 2016 et de 2017.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Les produits d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers ont diminué de 1,0 % au cours du premier trimestre de 2017 par rapport à ceux de la période comparable de 2016, principalement en raison de la baisse du taux d'occupation physique de 1,0 % entre les deux périodes.

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 quote-part du bénéfice net des coentreprises, 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	2017	2016	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	105 883	113 670	(6,9)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	1 534	1 383	10,9
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	107 417	115 053	(6,6)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net selon les états financiers a diminué de 6,9 % au cours du premier trimestre de 2017 par rapport à celui de la période comparable de 2016. Cette diminution s'explique comme suit : 3,4 % reliées aux dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2016 et 2017, et 3,5 % provenant d'une baisse dans le portefeuille comparable.

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	104 618	108 446	(3,5)
Portefeuille comparable – Coentreprises	1 415	1 379	2,6
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	106 033	109 825	(3,5)
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	1 265	5 224	(75,8)
Acquisitions et développements – Coentreprises	119	4	2 875,0
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽²⁾	107 417	115 053	(6,6)

(1) Le portefeuille comparable comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2015, à l'exception des immeubles vendus en 2016 et 2017, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis et ceux en développement au cours de 2016 et de 2017.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ %
Secteur d'activité			
Bureau	44 169	47 461	(6,9)
Commercial	39 241	39 966	(1,8)
Industriel et polyvalent	22 623	22 398	1,0
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽¹⁾	106 033	109 825	(3,5)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable selon les états financiers a diminué de 3,8 millions \$ au cours du premier trimestre de 2017 par rapport à celui de la période comparable de 2016, principalement en raison de la baisse des produits d'exploitation de 2,2 millions \$ expliquée précédemment. Le secteur d'activités bureau a diminué de 3,3 millions \$, dont 1,4 million \$ dans la région de Calgary.

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	2017	2016	Δ %
Secteur d'activité			
Bureau	44 554	48 272	(7,7)
Commercial	39 767	42 920	(7,3)
Industriel et polyvalent	23 096	23 861	(3,2)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	107 417	115 053	(6,6)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016
Secteur d'activité		
Bureau	41,5 %	42,0 %
Commercial	37,0 %	37,3 %
Industriel et polyvalent	21,5 %	20,7 %
	100,0 %	100,0 %

Le bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2017 a diminué, lorsque comparé avec la même période de 2016, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2016 et 2017.

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 trois secteurs au cours des prochains trimestres.

PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ %
Région			
Québec	25 334	25 747	(1,6)
Montréal	57 171	59 710	(4,3)
Ontario ⁽¹⁾	15 840	18 714	(15,4)
Provinces atlantiques	4 349	4 692	(7,3)
Ouest canadien	4 723	6 190	(23,7)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽²⁾	107 417	115 053	(6,6)

(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	2017	2016
Région		
Québec	23,6 %	22,4 %
Montréal	53,2 %	51,9 %
Ontario ⁽¹⁾	14,7 %	16,2 %
Provinces atlantiques	4,1 %	4,1 %
Ouest canadien	4,4 %	5,4 %
	100,0 %	100,0 %

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

La baisse du bénéfice d'exploitation net dans les régions de Montréal et en Ontario pour le premier trimestre de 2017, lorsque comparé avec la même période de 2016, s'explique principalement par des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2016 et 2017.

CHARGE FINANCIÈRE

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires	22 857	22 111	3,4
Intérêts sur débentures	20 902	19 720	6,0
Intérêts sur emprunts bancaires	1 664	2 982	(44,2)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	733	785	(6,6)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 420)	(1 804)	(21,3)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(2 438)	(1 584)	53,9
Total de la charge financière – États financiers	42 298	42 210	0,2
Pourcentage des produits d'exploitation	19,8 %	19,1 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	4,23 %	4,08 %	

(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 charge financière de 42,3 millions \$ pour le premier trimestre de 2017 est demeurée stable par rapport à celle de la période comparable de 2016 qui s'élevait à 42,2 millions \$.

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Au cours du premier trimestre de 2017, les frais d'administration du Fonds se sont élevés à 4,5 millions \$, soit 2,1 % des produits d'exploitation par rapport à 1,8 % au trimestre correspondant de 2016.

BÉNÉFICE NET

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ %
Bénéfice net	59 713	68 081	(12,3)
Bénéfice net par part (de base et dilué)	0,33	0,40	(17,5)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	182 658 420	169 150 236	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 813 900	169 405 138	

Le bénéfice net du premier trimestre de 2017 s'est élevé à 59,7 millions \$, en baisse de 8,4 millions \$ par rapport au bénéfice net de la période correspondante de 2016. Cette diminution est le résultat de la baisse du bénéfice d'exploitation net de 7,8 millions \$ expliquée précédemment, d'une augmentation de la charge financière de 0,1 million \$ et d'une augmentation des frais d'administration du Fonds de 0,5 million \$ par rapport à la période correspondante de 2016.

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

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

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

Au cours du premier trimestre de 2017, REALpac a publié un livre blanc portant sur la définition des fonds provenant de l'exploitation ajustés. REALpac définit les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme étant les fonds provenant de l'exploitation, desquels on soustrait les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les dépenses en capital pour le maintien de la capacité de générer des revenus et les frais relatifs à la location. Cominar a adopté cette nouvelle définition des fonds provenant de l'exploitation ajustés et a redressé les chiffres des périodes comparables en conséquence.

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

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

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	Δ%
Bénéfice net	59 713	68 081	(12,3)
+ Impôts différés	219	93	135,5
+ Salaires de location – mise en place des baux	874	661	32,2
+ Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	202	442	(54,3)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽¹⁾	61 008	69 277	(11,9)
- Provision pour frais relatifs à la location	(6 251)	(5 625)	11,1
- Comptabilisation linéaire des baux ⁽¹⁾	(727)	(1 200)	(39,4)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(1 557)	(1 418)	9,8
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾	52 473	61 034	(14,0)
Information par part :			
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾	0,33	0,41	(19,5)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾	0,29	0,36	(19,4)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁽²⁾	182 813 900	169 405 138	

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

(2) Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du premier trimestre de 2017 ont diminué de 11,9 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2016, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2016 et 2017.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pour le premier trimestre de 2017 ont diminué de 14,0 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2016, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2016 et 2017.

HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS PAR PART

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	2015	2014	2013
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	0,33	0,41	0,44	0,44	0,44

(1) Pleinement dilué.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016	2015	2014	2013
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	0,29	0,36	0,39	0,39	0,39

(1) Pleinement dilué.

FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

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

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

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés		
	35 753	38 632
+ Ajustements – participations dans des coentreprises ⁽¹⁾	542	617
- Provision pour frais relatifs à la location	(6 251)	(5 625)
+ Salaires de location – mise en place des baux	874	661
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	23 056	27 205
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(1 557)	(1 418)
- Amortissement des coûts de financement différés et autres	(733)	(785)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	1 420	1 804
+ Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	202	442
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents	53 306	61 533
Information par part :		
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾	0,29	0,36
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁽²⁾	182 813 900	169 405 138
Ratio de distribution ⁽²⁾	126,7 %	102,1 %
Ratio de distribution en espèces ⁽²⁾⁽³⁾	94,7 %	102,1 %

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

(2) Pleinement dilué

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

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	2017	2016	Δ%
Distributions en espèces	50 538	61 970	(18,4)
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions ⁽¹⁾	17 108	–	
Distributions aux porteurs de parts	67 646	61 970	9,2
Pourcentage des distributions réinvesties	25,3 %	0,0 %	
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 67,7 millions \$ au cours du premier trimestre de 2017, en hausse de 9,2 % par rapport à celles de la période correspondante de 2016.

Le 14 septembre 2016, Cominar a annoncé la reprise de son régime de réinvestissement des distributions qui était suspendu depuis le 20 janvier 2016.

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	2017	2016	2015
Bénéfice net	59 713	68 081	71 153
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	35 753	38 632	30 201
Distributions aux porteurs de parts	67 646	61 970	62 369
Distributions en espèces	50 538	61 970	42 510
Excédent des distributions en espèces sur les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	(14 785)	(23 338)	(12 309)

Pour le premier trimestre de 2017 et ceux des exercices antérieurs, 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 2017, Cominar a généré 35,8 millions \$ de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation. Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement régulier de ses distributions, en utilisant 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.

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 31 mars 2017, le solde nominal des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 2 146,5 millions \$, comparativement à 2 046,0 millions \$ au 31 décembre 2016, soit une hausse de 100,5 millions \$. Cette hausse s'explique par un emprunt hypothécaire contracté de 150,0 millions \$ à un taux contractuel de 3,0 %, des remboursements de soldes à l'échéance de 33,1 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 4,04 %, ainsi que par des remboursements mensuels de capital de 16,4 millions \$. Le taux contractuel moyen pondéré était de 4,31 % au 31 mars 2017, en baisse de 6 points de base par rapport à 4,37 % au 31 décembre 2016. Au 31 mars 2017, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,0 %, comparativement à 4,09 % au 31 décembre 2016.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances contractuelles de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 31 mars 2017, le terme résiduel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 5,3 ans, comparativement à 5,5 ans au 31 décembre 2016.

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
2017 (période du 1 ^{er} avril au 31 décembre)	45 000	164 995	209 995	4,71 %
2018	50 279	443 766	494 045	4,94 %
2019	42 873	4 141	47 014	6,18 %
2020	44 408	82 013	126 421	4,37 %
2021	43 644	89 437	133 081	5,48 %
2022	38 098	184 248	222 346	3,35 %
2023	33 471	254 650	288 121	4,56 %
2024	24 741	181 733	206 474	4,08 %
2025	17 650	29 548	47 198	3,55 %
2026	5 923	345 685	351 608	3,51 %
2027 et suivants	8 532	11 659	20 191	4,19 %
Total	354 619	1 791 875	2 146 494	4,31 %

DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

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

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 mars 2017 \$
Série 1	juin 2012 ⁽¹⁾	4,274 %	4,32 %	15 juin et 15 décembre	juin 2017	250 000
Série 2	décembre 2012 ⁽²⁾	4,23 %	4,37 %	4 juin et 4 décembre	décembre 2019	300 000
Série 3	mai 2013	4,00 %	4,24 %	2 mai et 2 novembre	novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 ⁽³⁾	4,941 %	4,81 %	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000
Série 7	septembre 2014	3,62 %	3,70 %	21 décembre et 21 juin	juin 2019	300 000
Série 8	décembre 2014	4,25 %	4,34 %	8 juin et 8 décembre	décembre 2021	200 000
Série 9	juin 2015	4,164 %	4,25 %	1 juin et 1 décembre	juin 2022	300 000
Série 10	mai 2016	4,247 %	4,34 %	23 mai et 23 novembre	mai 2023	225 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		4,23 %	4,30 %			
Total						1 975 000

(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 \$).

Au 31 mars 2017, le terme résiduel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 3,5 ans.

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 mars 2017, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700,0 millions \$ venant à échéance en août 2019. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux 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 2017. Au 31 mars 2017, les emprunts bancaires totalisaient 199,5 millions \$ et les liquidités disponibles représentaient 500,5 millions \$.

SOMMAIRE DES DETTES

	Au 31 mars 2017			Au 31 décembre 2016		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	2 146 739	4,31 %	5,3 ans	2 048 009	4,37 %	5,5 ans
Débentures	1 970 828	4,23 %	3,5 ans	1 970 566	4,23 %	3,7 ans
Emprunts bancaires	199 487	3,17 %	2,4 ans	332 121	2,81 %	2,6 ans
Total de la dette	4 317 054	4,23 %	4,3 ans	4 350 696	4,23 %	4,5 ans

Au 31 mars 2017, le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale de Cominar s'élevait à 4,23 %, soit un taux identique à celui du 31 décembre 2016.

RATIO D'ENDETTEMENT

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

	31 mars 2017	31 décembre 2016	31 mars 2016
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(9 832)	(9 853)	(3 510)
Emprunts hypothécaires	2 146 739	2 048 009	2 102 569
Débetures	1 970 828	1 970 566	1 995 804
Emprunts bancaires	199 487	332 121	358 637
Total de la dette nette	4 307 222	4 340 843	4 453 500
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	8 281 016	8 277 932	8 220 090
Ratio d'endettement⁽¹⁾⁽²⁾	52,0 %	52,4 %	54,2 %

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

(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 cible un ratio d'endettement à long terme qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute des actifs.

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. Au 31 mars 2017, le ratio de couverture annualisé des intérêts se situait à 2,60 : 1 [2,65 : 1 au 31 décembre 2016], 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 2017		Au 31 décembre 2016	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés	316	3 450 981	322	3 736 476
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie ⁽¹⁾⁽²⁾		1,59 : 1		1,62 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ⁽²⁾⁽³⁾		50,3 %		52,9 %

(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 divisées par la dette totale.

Au 31 mars 2017, 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 1,59 : 1.

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 2017	31 décembre 2016	Δ%
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	7 864 223	7 775 331	1,1
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	3 406	143 130	(97,6)
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	216 854	195 755	10,8
Nombre d'immeubles productifs de revenu	530	539	
Superficie locative (pi ²)	44 059 000	44 919 000	

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	31 mars 2017	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	134	14 522 000
Commercial	160	12 147 000
Industriel et polyvalent	236	17 390 000
Total	530	44 059 000

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

	31 mars 2017	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	128	10 060 000
Montréal	283	25 231 000
Ontario ⁽¹⁾	45	4 945 000
Provinces atlantiques	60	2 715 000
Ouest canadien	14	1 108 000
Total	530	44 059 000

(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.

ACQUISITION

Dans le cadre du développement du site devant accueillir le nouveau magasin IKEA à Québec, Cominar a acquis, le 13 janvier 2017, une participation additionnelle de 25 % dans une coentreprise pour un montant de 10,0 millions \$, faisant passer sa participation de 75 % à 100 %.

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Le 31 janvier 2017, Cominar a complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent et d'un immeuble commercial situés dans la région de Toronto, pour un montant de 58,3 millions \$, net des frais de vente, à un taux de capitalisation de 7,0 %. 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.

Le 3 mars 2017, Cominar a complété la vente d'un portefeuille immobilier de 8 immeubles commerciaux situés dans la région de Montréal et en Ontario, pour un montant de 34,7 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.

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 2017, Cominar a encouru des dépenses en capital de 25,9 millions \$ [23,0 millions \$ en 2016] 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 1,6 million \$ [1,4 million \$ en 2016] 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 2017, Cominar a investi 11,7 millions \$ à cet égard [7,5 millions \$ en 2016].

IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Cominar s'est engagé dans un processus de vente de certains immeubles productifs de revenu et prévoit clore ces transactions au cours des prochains mois. La direction de Cominar a l'intention d'affecter le produit net total de ces dispositions au remboursement de la dette. Voici le détail des justes valeurs des immeubles productifs de revenu diminuées des frais de vente par secteur d'activité au 31 mars 2017 :

	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	1 223	2 183	3 406

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 31,8 millions \$, incluant les frais relatifs à la location et les améliorations locatives. Le taux d'occupation de cet immeuble est actuellement de 75 % et son occupation se poursuivra au cours de l'année 2017. 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 composé d'un immeuble de bureaux d'environ 83 000 pieds carrés et de cinq immeubles commerciaux d'une superficie totale de 194 000 pieds carrés. Le premier immeuble commercial, un bâtiment de 65 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré en décembre 2015. Le deuxième immeuble commercial, un bâtiment de 25 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été livré au locataire en mai 2016. Le troisième immeuble commercial, un bâtiment de 9 000 pieds carrés occupé à 100 % par un locataire unique, a été complété et livré vers la fin de l'année 2016. L'immeuble de bureaux, dont le coût de construction est estimé à 16,5 millions \$, est actuellement occupé à 57 %. Sa livraison est prévue au cours des prochains trimestres. Les deux derniers immeubles commerciaux, d'une superficie totale de 95 000 pieds carrés, ont un coût de construction estimé à 12,0 millions \$. Le taux de capitalisation moyen pondéré prévu de ces immeubles est estimé à 8,8 %.

De plus, Cominar, à la hauteur de 75 %, et Groupe Dallaire Inc., sont en coentreprise pour les fins de développement de terrains commerciaux situés sur l'Autoroute 40, l'une des principales artères de la ville de Québec.

Au cours du 1^{er} trimestre de 2017, Cominar a débuté les travaux visant l'implantation d'un nouveau pôle commercial situé sur l'Autoroute 40, l'une des principales artères de la région de Québec, lequel sera développé autour du nouveau magasin IKEA annoncé à l'automne 2016. Ce complexe commercial, d'environ 415 000 pieds carrés, comprendra 14 bâtiments de différentes dimensions, dont les premières phases seront livrées au troisième trimestre de 2018, au moment de l'ouverture du tout nouveau magasin IKEA. Ce projet, d'une valeur de 73 millions \$, générera un taux de capitalisation d'environ 8,5 % lorsque complété.

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

Au 31 mars 2017, le taux d'occupation moyen de nos immeubles se situait à 92,3 %, comparativement à 92,4 % au 31 décembre 2016. Le tableau suivant présente les taux d'occupation par secteur d'activité :

HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

	31 mars 2017	31 décembre 2016	31 mars 2016	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Secteur d'activité (%)					
Bureaux	89,0	89,6	90,9	90,3	93,5
Commercial	93,0	93,0	91,2	90,3	94,7
Industriel et polyvalent	94,5	94,3	94,8	94,3	94,9
Total du portefeuille	92,3	92,4	92,5	91,9	94,4

ACTIVITÉS DE LOCATION

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2017				
Nombre de clients	390	652	324	1 366
Superficie locative (pieds carrés)	2 189 000	2 197 000	3 696 000	8 082 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	17,76	18,74	6,75	12,82
Baux renouvelés				
Nombre de clients	87	203	97	387
Superficie locative (pieds carrés)	672 000	1 155 000	1 139 000	2 966 000
Loyer minimum moyen des baux renouvelés (\$/pied carré)	16,35	15,44	6,97	12,22
Taux de rétention %	30,7	52,6	30,8	36,7
Nouveaux baux				
Nombre de clients	91	53	91	235
Superficie locative (pieds carrés)	477 000	280 000	998 000	1 755 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	13,85	11,82	6,24	9,22

À ce jour, 36,7 % [30,9 % en 2016] des superficies locatives venant à échéance en 2017 ont déjà été renouvelés au cours du premier trimestre de 2017 alors que nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,8 million de pieds carrés. Globalement, au 31 mars 2017, 58,4 % [55,1 % en 2016] de la superficie totale venant à échéance au cours de l'année a été renouvelée ou a fait l'objet d'un nouveau bail.

CROISSANCE DU LOYER NET MOYEN DES BAUX RENOUVELÉS

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016
	%	%
Secteur d'activité		
Bureaux	(2,4)	2,0
Commercial	0,9	(1,0)
Industriel et polyvalent	4,1	2,5
Total du portefeuille	0,8	1,8

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés s'élève à 0,8 % au cours du premier trimestre de 2017.

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

	2018	2019	2020	2021	2022
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	2 277 000	1 537 000	1 216 000	1 316 000	762 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	17,77	18,45	18,03	17,06	17,15
% du portefeuille – Bureaux	15,7	10,6	8,4	9,1	5,2
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	2 374 000	1 647 000	1 243 000	1 199 000	1 061 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	16,68	19,04	23,24	22,70	17,79
% du portefeuille – Commercial	19,5	13,6	10,2	9,9	8,7
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	2 494 000	1 684 000	2 247 000	1 482 000	1 580 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	7,01	7,15	6,80	6,93	6,28
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	14,3	9,7	12,9	8,5	9,1
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	7 145 000	4 868 000	4 706 000	3 997 000	3 403 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	13,53	14,68	13,98	14,94	12,32
% du portefeuille	16,2	11,0	10,7	9,1	7,7

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 mars 2017 :

	Terme moyen des baux années	Superficie moyenne occupée par client pi ²	Loyer minimum moyen /pied carré \$
Bureaux	8,0	6 900	17,46
Commercial	7,9	4 200	17,68
Industriel et polyvalent	7,9	13 300	6,69
Moyenne portefeuille	7,9	7 000	13,15

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 5 800 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 7 000 pieds carrés. Les trois principaux clients, Travaux publics Canada, Société québécoise des infrastructures et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 4,9 %, 4,7 % et 4,1 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 10,4 % des produits d'exploitation 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
Travaux publics Canada	4,9
Société québécoise des infrastructures	4,7
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	4,1
Banque Scotia	1,1
Thales Canada	0,9
Harvest Operations Corp.	0,8
Shoppers Drug Mart	0,7
Dollarama	0,7
Kraft Canada	0,6
Groupe immobilier Desjardins	0,6
Total	19,1

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

Le 10 janvier 2017, Cominar a déposé un prospectus préalable de base simplifié lui permettant d'émettre 1,0 milliard \$ de placements pendant la période de 25 mois de validité du prospectus.

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016
Parts émises et en circulation au début de la période	182 334 562	170 912 647
+ Appel public à l'épargne	—	12 780 000
– Rachat de parts dans le cours normal des activités	—	(2 717 396)
+ Exercice d'options	1 400	—
+ Régime de réinvestissement des distributions	766 990	1 265 157
+ Conversion de parts incessibles et de parts différées	2 167	94 154
Parts émises et en circulation à la fin de la période	183 105 119	182 334 562

Information supplémentaire	9 mai 2017
Parts émises et en circulation	183 515 095
Options d'achat de parts en circulation	12 049 050
Parts incessibles et parts différées	284 972

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 2017, Cominar a effectué des opérations avec ces sociétés, dont voici le détail :

Trimestres terminés les 31 mars	2017 \$	2016 \$
Immeubles de placement – coûts en capital	24 772	16 874
Regroupement d'entreprises	10 016	—
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – acquisitions	—	6 204
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital	328	639
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	831	711
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement	75	74
Revenus d'intérêts	70	69

Les soldes présentés aux bilans consolidés se détaillent comme suit :

	Au 31 mars 2017	Au 31 décembre 2016
	\$	\$
Participations dans des coentreprises	60 664	90 194
Créance hypothécaire	8 250	8 250
Débiteurs	758	1 182
Créditeurs	11 445	7 624

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 2017 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 2017 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 2017, 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 2016. 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, les terrains détenus pour développement futur et les immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente.

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 productifs de revenu détenus en vue de la vente sont évalués à leur juste valeur, diminuée des frais de vente estimés.

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

Calculs par part

Le bénéfice net 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. L'adoption de cette nouvelle norme n'aura aucune incidence importante sur les états financiers consolidés de Cominar puisqu'aucune modification importante n'a été apportée au modèle de comptabilisation par le bailleur.

RISQUES ET INCERTITUDES

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

- Accès aux capitaux et au financement par emprunt, et conjoncture financière mondiale 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
- Cybersécurité
- Facteurs de risque liés à la propriété de parts
- Facteurs de risque liés à la propriété de débentures
- Régime fiscal

Ces risques et incertitudes devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir du Fonds à titre de placement. Pour obtenir une description complète des risques et incertitudes répertoriés par Cominar, le lecteur est invité à consulter notre rapport annuel de 2016, ainsi que notre notice annuelle de 2016.

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
31 mars 2017

Non audités

BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 mars 2017 \$	31 décembre 2016 \$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	7 763 216	7 676 134
Immeubles en développement	5	96 785	45 776
Terrains détenus pour développement futur	5	92 316	90 820
		7 952 317	7 812 730
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	6	3 406	143 130
Participations dans des coentreprises	7	60 664	90 194
Goodwill		166 971	166 971
Créance hypothécaire		8 250	8 250
Débiteurs		47 928	42 518
Frais payés d'avance et autres actifs		41 480	14 139
Trésorerie et équivalents de trésorerie		9 832	9 853
Total de l'actif		8 290 848	8 287 785
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	8	2 146 739	2 048 009
Débtentures	9	1 970 828	1 970 566
Emprunts bancaires	10	199 487	332 121
Créditeurs et charges à payer		119 932	109 861
Passifs d'impôts différés		11 934	11 715
Distributions payables aux porteurs de parts		22 602	—
Total du passif		4 471 522	4 472 272
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		3 819 326	3 815 513
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		8 290 848	8 287 785

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

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

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2017		3 234 693	2 250 944	(1 675 689)	5 565	3 815 513
Bénéfice net et résultat global		—	59 713	—	—	59 713
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(67 646)	—	(67 646)
Émissions de parts	11	11 273	—	—	(33)	11 240
Frais afférents à l'émission de parts	11	(39)	—	—	—	(39)
Plan incitatif à long terme		—	38	—	507	545
Solde au 31 mars 2017		3 245 927	2 310 695	(1 743 335)	6 039	3 819 326

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	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

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	2017 \$	2016 \$
Produits d'exploitation			
Revenus tirés des immeubles de placement		213 956	221 424
Charges d'exploitation			
Frais d'exploitation		(51 864)	(50 970)
Impôts fonciers et services		(52 173)	(52 611)
Frais de gestion immobilière		(4 036)	(4 173)
		(108 073)	(107 754)
Bénéfice d'exploitation net			
		105 883	113 670
Charge financière	12	(42 298)	(42 210)
Frais d'administration du Fonds		(4 484)	(3 997)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	831	711
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices			
		59 932	68 174
Impôts sur les bénéfices			
		(219)	(93)
Bénéfice net et résultat global			
		59 713	68 081
Bénéfice net de base par part			
	13	0,33	0,40
Bénéfice net dilué par part			
	13	0,33	0,40

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	2017 \$	2016 \$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		59 713	68 081
Ajustements pour :			
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	7	(581)	(711)
Amortissements		(398)	(774)
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		544	261
Impôts différés		219	93
Comptabilisation linéaire des baux	4	(688)	(1 113)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	14	(23 056)	(27 205)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		35 753	38 632
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu	4	(38 902)	(38 494)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	(12 378)	(3 344)
Contrepartie versée en espèces lors d'un regroupement d'entreprises	3	(10 016)	–
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3	92 911	70 431
Contributions au capital des coentreprises	7	–	(6 725)
Variation des autres actifs		(775)	(424)
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		30 840	21 444
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Distributions aux porteurs de parts		(33 825)	(41 366)
Emprunts bancaires		(132 634)	(22 529)
Emprunts hypothécaires		149 355	119 290
Frais afférents à l'émission de débentures		(28)	(41)
Frais afférents à l'émission de parts		(19)	–
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	–	(40 779)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à l'échéance	8	(33 085)	(62 078)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(16 378)	(14 313)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(66 614)	(61 816)
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		(21)	(1 740)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		9 853	5 250
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		9 832	3 510
Autres informations			
Intérêts payés		32 049	33 999
Distributions reçues des coentreprises	7	250	–

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Pour les trimestres terminés les 31 mars 2017 et 2016

[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 2017, il détenait et gérait un portefeuille de 530 immeubles de qualité qui couvraient au total 44,1 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 9 mai 2017.

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 2016.

3) ACQUISITIONS ET DISPOSITIONS

REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

Le 13 janvier 2017, Cominar a acquis une participation additionnelle de 25 % dans la Société en commandite Chaudière-Duplessis pour un montant de 10 016 \$, faisant passer sa participation dans la société de 75 % à 100 %. À compter de cette date, la Société en commandite Chaudière-Duplessis est donc devenue une filiale à 100 % de Cominar.

Cominar a comptabilisé cette transaction selon la méthode de l'acquisition, conformément à IFRS 3 « Regroupement d'entreprises ». Cette norme exige la comptabilisation de 100 % des actifs nets acquis dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés ainsi que la décomptabilisation de la participation dans une coentreprise.

Le tableau suivant résume la juste valeur à la date d'acquisition des actifs nets acquis ainsi que le prix d'achat :

Au 13 janvier 2017	Répartition finale du prix d'achat \$
Immeubles en développement	40 334
Fonds de roulement	(207)
Actifs nets de la Société en commandite Chaudière-Duplessis	40 127
Participation antérieurement détenue dans la coentreprise	(30 111)
Contrepartie versée en espèces	10 016

Les résultats de cette filiale sont inclus dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés à partir de la date d'acquisition.

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE EN 2017

Le 31 janvier 2017, Cominar a complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent et d'un immeuble commercial situés dans la région de Toronto pour un montant de 58 253 \$, net des frais de vente.

Le 3 mars 2017, Cominar a complété la vente d'un portefeuille de 8 immeubles commerciaux situés dans la région de Montréal et en Ontario pour un montant de 34 658 \$, net des frais de vente.

4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017 \$	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016 \$
Solde au début de la période		7 676 134	7 614 990
Acquisitions et coûts afférents		446	10 648
Ajustement à la juste valeur		—	(49 086)
Coûts en capital		37 820	149 011
Transferts des immeubles en développement	5	—	27 831
Transferts des (aux) immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	6	46 813	(96 397)
Variation des coûts directs initiaux		1 315	15 206
Comptabilisation linéaire des baux		688	3 931
Solde à la fin de la période		7 763 216	7 676 134

5) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017 \$	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016 \$
Solde au début de la période		136 596	120 760
Acquisitions et coûts afférents		9 413	14 818
Ajustement à la juste valeur des immeubles transférés aux immeubles productifs de revenu		—	3 773
Coûts en capital		833	19 191
Intérêts capitalisés		1 925	5 252
Transferts aux immeubles productifs de revenu	4	—	(27 831)
Regroupement d'entreprises	3	40 334	—
Variation des coûts directs initiaux		—	633
Solde à la fin de la période		189 101	136 596
Répartition :			
Immeubles en développement		96 785	45 776
Terrains détenus pour développement futur		92 316	90 820

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

Cominar s'est engagé dans un processus de vente de certains immeubles productifs de revenu et prévoit clore ces transactions au cours des prochains mois. La direction de Cominar a l'intention d'affecter le produit net total de ces dispositions au remboursement de la dette. Voici le détail des justes valeurs des immeubles productifs de revenu diminuées des frais de vente par secteur d'activité :

	Note	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Trimestre terminé le 31 mars 2017				
Actifs				
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente				
Solde au début de la période		93 630	49 500	143 130
Dispositions	3	(43 411)	(49 500)	(92 911)
Transferts des (aux) immeubles productifs de revenu	4	(48 996)	2 183	(46 813)
Solde à la fin de la période		1 223	2 183	3 406

Au cours du premier trimestre de 2017, la direction de Cominar a mis un terme au processus de vente de certains immeubles suite à l'atteinte des objectifs qu'elle s'était fixés à cet égard et les a reclassés aux immeubles productifs de revenus.

7) COENTREPRISES

Aux 31 mars			2017	2016
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 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Québec	75 %	75 %

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

Le 13 janvier 2017, Cominar a acquis une participation additionnelle de 25 % dans la Société en commandite Chaudière-Duplessis, pour un montant de 10 016 \$. À compter de cette date, la Société en commandite Chaudière-Duplessis est devenue une filiale à 100 % de Cominar.

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

	Note	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016
		\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période		90 194	74 888
Contributions au capital des coentreprises		—	10 850
Quote-part du bénéfice net des coentreprises		831	8 006
Liquidités distribuées par une coentreprise		(250)	(800)
Retour de capital d'une coentreprise		—	(2 750)
Regroupement d'entreprises	3	(30 111)	—
Participations dans des coentreprises à la fin de la période		60 664	90 194

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

	Au 31 mars 2017	Au 31 décembre 2016
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	202 013	198 394
Immeubles en développement	33 200	35 741
Terrains détenus pour développement futur	14 871	55 050
Autres actifs	3 475	2 126
Emprunts hypothécaires	(112 146)	(112 873)
Emprunts bancaires ⁽¹⁾	(23 000)	(21 600)
Autres passifs	(4 502)	(3 942)
Actif net des coentreprises	113 911	152 896
Quote-part de l'actif net des coentreprises	60 664	90 194

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

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016
	\$	\$
Produits d'exploitation	5 803	4 866
Charges d'exploitation	(2 735)	(2 102)
Bénéfice d'exploitation net	3 068	2 764
Charge financière	(1 379)	(1 296)
Frais d'administration	(27)	(46)
Bénéfice net	1 662	1 422
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	831	711

8) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016	
	Taux contractuel moyen pondéré		Taux contractuel moyen pondéré	
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	2 045 957	4,37	2 051 335	4,46
Emprunts hypothécaires contractés	150 000	3,00	241 555	3,50
Remboursements mensuels de capital	(16 378)	—	(54 954)	—
Remboursement de soldes à l'échéance ou cédés	(33 085)	4,04	(191 979)	5,44
	2 146 494	4,31	2 045 957	4,37
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	6 326		7 746	
Moins : Coûts de financement différés	(6 081)		(5 694)	
Solde à la fin de la période	2 146 739		2 048 009	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 4 302 207 \$ [4 072 140 \$ au 31 décembre 2016]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,52 % à 7,75 % [2,52 % à 7,75 % au 31 décembre 2016], le taux contractuel moyen pondéré s'élevait à 4,31 % au 31 mars 2017 [4,37 % au 31 décembre 2016], et sont renouvelables à diverses dates entre avril 2017 et janvier 2039. Au 31 mars 2017, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,00 % [4,09 % au 31 décembre 2016].

Au 31 mars 2017, la totalité des emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 mars 2017 et 31 décembre 2016.

9) DÉBENTURES

Le tableau qui suit présente les caractéristiques des débentures en circulation au 31 mars 2017 :

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel %	Taux d'intérêt effectif %	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 mars 2017 \$
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 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
Série 10	mai 2016	4,247	4,34	mai 2023	225 000
Total		4,23	4,30		1 975 000

(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 \$).

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

	Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré %	\$	Taux contractuel moyen pondéré %
Solde au début de la période	1 975 000	4,23	2 000 000	3,95
Émissions	—	—	225 000	4,25
Remboursement à l'échéance	—	—	(250 000)	1,97
	1 975 000	4,23	1 975 000	4,23
Moins : Coûts de financement différés	(6 084)		(6 552)	
Plus : Prime et escompte nets à l'émission	1 912		2 118	
Solde à la fin de la période	1 970 828		1 970 566	

Les débetures, en vertu de l'acte de fiducie, renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 mars 2017 et 31 décembre 2016.

10) EMPRUNTS BANCAIRES

Au 31 mars 2017, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700 000 \$ venant à échéance en août 2019. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux 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 aux 31 mars 2017 et 31 décembre 2016. Au 31 mars 2017, les emprunts bancaires totalisaient 199 487 \$ et les liquidités disponibles représentaient 500 513 \$.

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 2017		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	182 334 562	3 234 693	170 912 647	3 063 920
Appel public à l'épargne	—	—	12 780 000	191 516
Rachat de parts dans le cours normal des activités	—	—	(2 717 396)	(40 779)
Exercice d'options	1 400	20	—	—
Régime de réinvestissement des distributions	766 990	11 181	1 265 157	18 457
Conversion de parts incessibles et parts différées	2 167	33	94 154	1 579
Parts émises et en circulation à la fin de la période	183 105 119	3 245 927	182 334 562	3 234 693

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016
	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	67 646	61 970
Distributions par part	0,3675	0,3675

12) CHARGE FINANCIÈRE

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016
	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	22 857	22 111
Intérêts sur débetures	20 902	19 720
Intérêts sur emprunts bancaires	1 664	2 982
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(206)	(197)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	939	982
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 420)	(1 804)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(2 438)	(1 584)
Total de la charge financière	42 298	42 210

(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 2017 a été de 4,30 % [4,19 % en 2016].

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	2017	2016
	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	182 658 420	169 150 236
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	155 480	254 902
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	182 813 900	169 405 138

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 9 463 650 options en cours au 31 mars 2017 [7 358 417 options au 31 mars 2016] 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.

14) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

Trimestres terminés les 31 mars	2017	2016
	\$	\$
Débiteurs	(5 410)	1 123
Frais payés d'avance	(27 038)	(27 235)
Créditeurs et charges à payer	9 392	(1 093)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(23 056)	(27 205)
Autre information		
Acquisitions et investissements impayés relativement aux immeubles de placement	12 580	9 233

15) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours des trimestres terminés les 31 mars 2017 et 2016, 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	2017	2016
		\$	\$
Immeubles de placement – coûts en capital		24 772	16 874
Regroupement d'entreprises	3	10 016	–
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – acquisition		–	6 204
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital		328	639
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	7	831	711
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement		75	74
Revenus d'intérêts		70	69

	Note	Au 31 mars 2017	Au 31 décembre 2016
		\$	\$
Participations dans des coentreprises	7	60 664	90 194
Créance hypothécaire		8 250	8 250
Débiteurs		758	1 182
Créditeurs		11 445	7 624

16) JUSTE VALEUR

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

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

Cominar a pour politique de 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 2017 et de l'exercice financier 2016.

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

CLASSIFICATION

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

	Niveau	Au 31 mars 2017		Au 31 décembre 2016	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
ÉVALUATIONS RÉCURRENTES D'ACTIFS NON-FINANCIERS					
Immeubles productifs de revenu	3	7 763 216	7 763 216	7 676 134	7 676 134
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	3	3 406	3 406	143 130	143 130
Terrains détenus pour développement futur	3	92 316	92 316	90 820	90 820
PASSIFS FINANCIERS					
Emprunts hypothécaires	2	2 146 739	2 178 499	2 048 009	2 104 025
Déventures	2	1 970 828	2 027 963	1 970 566	2 019 802

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.

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

Trimestre terminé le	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
31 mars 2017						
Revenus tirés des immeubles de placement	94 418	79 539	42 901	216 858	(2 902)	213 956
Bénéfice d'exploitation net	44 554	39 767	23 096	107 417	(1 534)	105 883
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	831	831
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 des coentreprises	—	—	—	—	711	711

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Au 31 mars 2017						
Immeubles productifs de revenu	3 345 143	3 039 088	1 479 992	7 864 223	(101 007)	7 763 216
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	—	1 223	2 183	3 406	—	3 406
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	60 664	60 664
Au 31 décembre 2016						
Immeubles productifs de revenu	3 327 390	2 974 870	1 473 071	7 775 331	(99 197)	7 676 134
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	—	93 630	49 500	143 130	—	143 130
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	90 194	90 194

18) ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 18 avril 2017, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part payable le 15 mai 2017.

Le 19 avril 2017, Cominar a complété la vente d'un immeuble commercial situé dans la région de Québec pour un montant de 850 \$.

INFORMATIONS CORPORATIVES

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Michel Dallaire, ing.

Président du conseil des fiduciaires
Chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

Luc Bachand ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

Administrateur de sociétés

Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC ⁽¹⁾⁽²⁾

Administratrice de sociétés

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⁾⁽²⁾⁽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

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 2016, 76,78 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient un retour de capital réduisant le prix de base rajusté des parts.

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

AUDITEURS

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

ASSEMBLÉE ANNUELLE DES PORTEURS DE PARTS

Le 17 mai 2017
11 h (HAE)
Hôtel Plaza Québec
3031, boulevard Laurier
Québec (Québec)

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

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

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

