

EN PISTE D'EST EN OUEST

Rapport intermédiaire 2013



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Trimestre terminé le 30 juin 2013



TABLE DES MATIÈRES

3	MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	23	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS
5	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	25	LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT
6	FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2013	28	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
8	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN	29	PROGRAMME D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES
8	MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	31	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
9	MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	34	PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION
10	FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	35	TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES
11	INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE	35	CONTRÔLE ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE
11	APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE	36	PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES
12	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	38	NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES
12	INDICATEURS DE PERFORMANCE	39	RISQUES ET INCERTITUDES
13	PERSPECTIVES DE CROISSANCE	44	ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
14	ANALYSE DE LA PERFORMANCE	49	NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
15	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	59	INFORMATIONS CORPORATIVES
19	BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE ET DISTRIBUTIONS	60	INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS
22	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION		

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Nos résultats du deuxième trimestre de l'exercice continuent d'afficher, dans l'ensemble, une belle progression qui se traduit, notamment, par la hausse de 19,5 % de nos produits d'exploitation, de 36,3 % de notre bénéfice net, et de 15,9 % de bénéfice distribuable récurrent par rapport à la période comparable de l'an dernier.

Il est, par ailleurs, satisfaisant de constater, qu'au cours de cette période, nos fonds provenant de l'exploitation ajustés ont augmenté de 16,5 % et que, par part pleinement dilué, ils sont demeurés stables, malgré l'effet dilutif de la stratégie de désendettement mise de l'avant parallèlement à la réalisation de nos importantes acquisitions de 2012.

C'est sur cette base que nous poursuivons nos activités avec toute la rigueur et le dynamisme qui assurent notre succès depuis de nombreuses années, en nous concentrant particulièrement à optimiser la diversification de notre portefeuille. Depuis le début de l'exercice, nous avons investi près de 200 millions \$ en acquisitions stratégiques de 21 immeubles à revenu et dans des projets de développement, et ce, à des taux de capitalisation très intéressants s'échelonnant de 7,0 % à 9,3 %, ainsi que dans des terrains pour développement futur.

Nous déployons aussi présentement d'importants efforts à la revitalisation de Place Alexis Nihon, du Centre Laval et de Place Longueuil, qui accueilleront prochainement le nouveau détaillant Target, afin de stimuler un meilleur achalandage et une plus forte demande de nos espaces commerciaux. Nous sommes convaincus que les investissements que nous consacrons à rendre nos centres d'achat toujours plus attrayants pour la clientèle continueront à en améliorer le rendement.

Toujours au cours du deuxième trimestre, forts de la confiance de nos partenaires financiers, nous avons procédé avec succès à l'émission de 100 millions \$ de débetures non garanties de premier rang portant un taux d'intérêt de 4,0 % et échéant en novembre 2020. En lien avec notre stratégie de gestion du risque, nous avons affecté le produit net de ce placement au remboursement de l'encours de notre facilité de crédit, en remplaçant de la dette à court terme par de la dette à long terme à un taux avantageux sans accroître notre dette globale.

Au 30 juin 2013, notre ratio d'endettement s'établissait à 51,3 % et notre ratio de couverture des intérêts annualisé était de 2,82 : 1.

Notre solidité financière combinée à notre expertise nous permet d'être bien positionnés pour tirer parti des opportunités à mesure que nous gagnons du terrain sur le marché canadien. Parallèlement, nous demeurons vigilants et soucieux d'optimiser notre contrôle des coûts et



MICHEL DALLAIRE, ing.
Président et
chef de la direction

de maintenir un service à la clientèle de qualité, deux facteurs intrinsèques à notre succès tout en contribuant au maintien d'un taux d'occupation global qui se compare au marché. Nous sommes confiants que l'ensemble de nos initiatives continueront d'apporter leur contribution à l'amélioration de notre bénéfice distribuable.

Le président et chef de la direction et Fiduciaire,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Dallaire', written in a cursive style.

Michel Dallaire, Ing.
6 août 2013

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 30 juin 2013, par rapport au trimestre correspondant de 2012, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 6 août 2013, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités et les notes afférentes inclus dans ce document, de même qu'avec les états financiers consolidés, les notes afférentes et le rapport de gestion qui figurent dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

À moins d'avis contraire, tous les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré, et sont fondés sur les états financiers non audités intermédiaires consolidés résumés préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), applicable à la préparation d'états financiers intermédiaires, y compris IAS 34, « Information financière intermédiaire ».

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

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

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2013

HAUSSE DE

19,5 %

DES PRODUITS D'EXPLOITATION

HAUSSE DU
BÉNÉFICE NET DE

36,3 %

ACTIF TOTAL DE

5,9 G\$

(+ 4,7% VS LE 31 DÉCEMBRE 2012
ET + 24,6% VS LE 30 JUIN 2012)

ÉMISSION DE

100 M\$

DE DÉBENTURES NON GARANTIES
EN RÉDUCTION DE LA FACILITÉ DE CRÉDIT
COURT TERME

TAUX D'OCCUPATION GLOBAL

93,4 %



FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2013 (suite)

ACTIVITÉS D'ACQUISITION

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

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

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

DISPOSITION D'UNE FILIALE

Le 22 mai 2013, Cominar a vendu sa participation dans Hardegane Investments Limited (« Hardegane »), qui détient 100 % des actions de Dyne Holdings Limited (« Dyne »), à Homburg International Limited (« Homburg ») pour une contrepartie symbolique et le remboursement de certaines avances consenties par Cominar. Dyne détenait trois immeubles productifs de revenu, dont deux catégorisés dans les immeubles de bureaux et un dans les immeubles commerciaux, ainsi qu'un hôtel inexploité. Cette transaction a permis à Cominar de retirer les passifs de Dyne de son bilan et d'enregistrer un gain sur la disposition de 8,0 millions \$.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 8 juillet 2013, Cominar a remboursé par anticipation la totalité des débentures convertibles de série C portant intérêt à 5,80 % toujours en circulation d'un montant de 110,0 millions \$.

Le 11 juillet 2013, le Tribunal administratif du Québec a rendu sa décision finale concernant le processus d'expropriation entamé en juin 2006 par le Centre hospitalier de l'Université de Montréal (le « CHUM »), visant l'immeuble sis au 300, avenue Viger à Montréal, au Québec. Le Tribunal administratif du Québec a fixé l'indemnité définitive d'expropriation à 33,5 millions \$. Le CHUM versera à Cominar une somme d'environ 3,5 millions \$ représentant la différence entre le montant de l'indemnité provisionnelle de 30,0 millions \$ déjà versée en 2007 à Cominar et le montant de l'indemnité définitive totale.

Le 22 juillet 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941 % et échéant en juillet 2020. Le produit net de 99,6 millions \$ tiré de la vente des débentures a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

Le 25 juillet 2013, Cominar a vendu six immeubles industriels et polyvalents situés à Prince George, en Colombie-Britannique, pour un montant de 4,0 millions \$. Ces propriétés acquises lors de l'acquisition de Canmarc ne s'intégraient pas dans notre stratégie d'affaires. Cette transaction n'aura aucun impact financier important sur les résultats de Cominar.

Le 8 août 2013, Cominar a l'intention de déposer, en ce jour, un prospectus préalable de base simplifié provisoire auprès des autorités en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada. Une fois la version définitive du prospectus préalable de base simplifié visée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes, Cominar pourra offrir en vente et émettre des parts de fiducie, des titres d'emprunt non garantis (y compris, sans limitation, des débentures non garanties de premier rang et des débentures convertibles subordonnées et non garanties), des bons de souscription et des reçus de souscription de Cominar, des unités constituées des titres susmentionnés ou d'une combinaison de ces titres, dont le prix d'offre peut atteindre au total 1 milliard \$ à tout moment pendant la période de 25 mois de validité du prospectus préalable de base.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces déclarations prospectives comprennent notamment les déclarations concernant nos objectifs pour 2013 et à moyen terme, ainsi que les stratégies concernant la réalisation de nos objectifs, de même que les déclarations concernant nos opinions, perspectives, projets, objectifs, attentes, prévisions, estimations et intentions. Les mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » et l'emploi du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visent à dénoter des déclarations prospectives.

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

Nous informons nos lecteurs que la liste susmentionnée de facteurs importants susceptibles d'influer sur nos résultats futurs n'est pas exhaustive. Les personnes, et notamment les investisseurs, qui se fient à des déclarations prospectives pour prendre des décisions ayant trait à Cominar doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes.

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion intermédiaire ainsi qu'à la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle 2012 de Cominar.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
INFORMATION FINANCIÈRE						
Produits d'exploitation	167 840	140 419	19,5	337 433	266 707	26,5
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	91 733	79 035	16,1	181 655	145 915	24,5
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	(2,4) %	(0,9) %		(0,6) %	(0,1) %	
Bénéfice net	62 356	45 762	36,3	122 053	78 488	55,5
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	48 473	41 816	15,9	96 342	77 062	25,0
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	54 797	49 363	11,0	110 187	91 871	19,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	47 765	40 990	16,5	95 139	76 012	25,2
Distributions	45 598	39 505	15,4	90 753	75 135	20,8
Ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent	92,3 %	90,0 %		93,5 %	92,3 %	
Ratio de distribution en trésorerie	69,2 %	65,0 %		72,7 %	70,5 %	
Ratio d'endettement				51,3 %	50,9 %	
Ratio de couverture des intérêts				2,82 : 1	2,64 : 1	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette				4,9 %	5,3 %	
Actif total				5 878 889	4 717 086	24,6
Capitalisation boursière				2 614 537	2 675 776	(2,3)
INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART						
Bénéfice net (de base)	0,50	0,43	16,3	0,98	0,80	22,5
Bénéfice distribuable récurrent (de base) ⁽¹⁾	0,39	0,40	(2,5)	0,77	0,78	(1,3)
Bénéfice distribuable récurrent (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,38	0,39	(2,6)	0,76	0,77	(1,3)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,43	0,45	(4,4)	0,87	0,90	(3,3)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,38	0,38	—	0,76	0,76	—
Distributions	0,36	0,36	—	0,72	0,72	—
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	125 039 993	105 830 003		124 759 905	98 427 512	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁽²⁾	137 977 004	122 453 810		137 688 969	115 177 887	
INFORMATION OPÉRATIONNELLE						
Nombre d'immeubles				499	415	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				36 868	30 715	
Taux d'occupation				93,4 %	94,5 %	
ACQUISITIONS						
Nombre d'immeubles				21	146	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				1 989	9 518	
Investissement total				168 900	916 154	
Taux de capitalisation moyen pondéré				7,1 %	6,8 %	
ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT						
Nombre de propriétés transférées d'immeubles en développement à immeubles productifs de revenu				2	—	
Valeur des propriétés transférées d'immeubles en développement à immeubles productifs de revenu				7 172	—	
Propriétés en développement				2	2	
Valeur des propriétés en développement				18 445	5 122	

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

(2) Pleinement dilué.

INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE

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

Trimestres terminés les	30 juin 2013	31 mars 2013	31 déc. 2012	30 sept. 2012	30 juin 2012	31 mars 2012	31 déc. 2011	30 sept. 2011
Produits d'exploitation	167 840	169 593	157 312	140 518	140 419	126 288	77 983	78 002
Bénéfice d'exploitation net	91 733	89 922	90 334	81 566	79 035	66 880	47 202	47 270
Bénéfice net	62 356	59 697	231 859 ⁽¹⁾	31 824	45 762	32 726	95 703 ⁽¹⁾	27 918
Bénéfice net par part (de base)	0,50	0,48	1,87 ⁽¹⁾	0,27	0,43	0,36	1,38 ⁽¹⁾	0,44
Bénéfice net par part (dilué)	0,48	0,47	1,73 ⁽¹⁾	0,27	0,42	0,36	1,18 ⁽¹⁾	0,42
Bénéfice distribuable	48 228	52 485	48 717	44 126	41 816	35 246	26 738	25 931
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd)	0,38	0,38	0,39	0,37	0,39	0,38	0,38	0,39
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	54 797	55 100	57 071	51 508	49 363	42 508	29 666	28 624
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd)	0,43	0,43	0,45	0,43	0,45	0,45	0,41	0,43
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	47 765	47 084	47 025	43 375	40 990	35 022	26 216	25 438
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd)	0,38	0,38	0,38	0,37	0,38	0,38	0,37	0,39
Distributions	45 598	45 155	45 287	43 598	39 505	35 630	26 429	23 272
Distributions par part	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36

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

APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier Cominar figure au troisième rang des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Au 30 juin 2013, il détient et gère un portefeuille de 499 immeubles de qualité dont 120 immeubles de bureaux, 157 immeubles commerciaux et 222 immeubles à caractère industriel et polyvalent, répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

Depuis sa création en 1998, Cominar a réalisé une succession d'acquisitions et mené à terme de nombreux projets de construction et de développement de propriétés portant la valeur comptable de ses actifs, au 30 juin 2013, à 5,9 milliards \$.

En tant que fonds de placement immobilier pleinement intégré, la gestion des actifs et des immeubles est entièrement effectuée à l'interne. À l'exception de certaines propriétés acquises récemment et dont la gestion s'écarte actuellement du modèle d'affaires de Cominar, le Fonds n'est aucunement lié à une tierce partie par des contrats de gestion ou des honoraires de gestion des immeubles. Ce mode d'opération permet un contact plus direct, plus rapide et plus efficace avec notre clientèle. Il en résulte une plus grande efficacité de la part de Cominar.

SOMMAIRE DES IMMEUBLES AU 30 JUIN 2013			
Secteur	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (p ²)	Taux d'occupation (%)
Bureaux	120	13 025 500	93,6
Commercial	157	7 603 500	94,3
Industriel et polyvalent	222	16 239 000	93,0
TOTAL	499	36 868 000	93,4

OBJECTIFS ET STRATÉGIE

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

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

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

La stratégie d'expansion de Cominar comporte deux volets, soit les acquisitions d'immeubles ou de portefeuilles immobiliers et la réalisation de projets de développement.

Dans le but de soutenir et éventuellement augmenter son rythme de croissance, Cominar développe de nouveaux marchés à l'extérieur de la province de Québec, comme en témoignent certaines acquisitions importantes effectuées au cours des trois dernières années. Grâce à cette stratégie, Cominar a amélioré sa diversification géographique. Cominar entend également continuer d'investir au Québec afin de profiter de ses avantages concurrentiels dans ce marché.

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

- **le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**, qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille existant, c'est-à-dire, de la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus et de réduire ses coûts, et ainsi de produire une plus-value pour ses porteurs de parts;
- **le bénéfice distribuable récurrent par part**, qui constitue une référence pour les investisseurs leur permettant de juger de la stabilité des distributions;
- **les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part**, qui représentent une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise;
- **les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part** qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation, les éléments sans incidence sur les flux de trésorerie et les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, représentent une mesure utile de la capacité de Cominar à générer des flux monétaires stables;
- **le ratio d'endettement**, qui permet d'évaluer l'équilibre financier, essentiel au bon fonctionnement d'une organisation;
- **le ratio de couverture des intérêts**, qui permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation;
- **le taux d'occupation**, qui donne un aperçu de la santé économique des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles;
- **le taux de rétention annuel**, qui permet d'évaluer la satisfaction de la clientèle ainsi que sa loyauté;
- **la croissance de la superficie locative**, élément essentiel de la stratégie de Cominar pour atteindre ses principaux objectifs de verser des distributions croissantes et d'accroître et maximiser la valeur des parts;
- **la diversification géographique et sectorielle** qui, en répartissant le risque associé aux activités immobilières, permet de maintenir une plus grande stabilité de nos revenus.

Le tableau suivant résume nos principaux indicateurs de performance pour les périodes terminées les 30 juin 2013 et 2012.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Périodes terminées les 30 juin	Page	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
		2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice d'exploitation net	16	91 733	79 035	16,1	181 655	145 915	24,5
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable	16	45 366	46 491	(2,4)	90 403	90 925	(0,6)
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd) ⁽¹⁾	20	0,38	0,39	(2,6)	0,76	0,77	(1,3)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	22	0,43	0,45	(4,4)	0,86	0,90	(4,4)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	24	0,38	0,38	—	0,76	0,76	(1,3)
Ratio d'endettement (incluant les débetures convertibles)	27				51,3 %	50,9 %	
Ratio de couverture des intérêts	27				2,82 : 1	2,64 : 1	
Taux d'occupation	31				93,4 %	94,5 %	
Croissance de la superficie locative	28				5,1 %	44,8 %	

(1) Pleinement dilué.

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

PERSPECTIVES DE CROISSANCE

Cominar s'assure que la croissance soit ordonnée et disciplinée, avec pour principal critère la rentabilité à long terme des actifs acquis. Les acquisitions récentes, dont celle du Fonds de placement immobilier Canmarc, d'un portefeuille de 67 immeubles productifs de revenu de la Société immobilière GE Canada effectuées en 2012 ainsi que d'un portefeuille de 19 immeubles productifs de revenu effectuée au premier trimestre, se sont traduites par une augmentation de 113 % des actifs de Cominar depuis 2011, ainsi que par une diversification géographique du portefeuille.

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

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

RÉSULTATS LIÉS À L'EXPLOITATION

Les tableaux suivants résument nos principaux résultats liés à l'exploitation pour les périodes terminées les 30 juin 2013 et 2012.

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT NET

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Produits d'exploitation	167 840	140 419	19,5	337 433	266 707	26,5
Charges d'exploitation	76 107	61 384	24,0	155 778	120 792	29,0
Bénéfice d'exploitation net	91 733	79 035	16,1	181 655	145 915	24,5
Autres revenus	—	850	(100,0)	4 906	1 560	214,5
Charge financière	(33 598)	(27 894)	20,5	(65 577)	(56 251)	16,6
Frais d'administration du Fonds	(3 586)	(2 593)	38,3	(6 429)	(5 049)	27,3
Frais de réorganisation	(657)	(2 212)	(70,3)	(911)	(2 449)	(62,8)
Frais de transaction – regroupements d'entreprises	—	(1 274)	(100,0)	—	(11 181)	(100,0)
Gains sur placement dans une entité publique	—	—	—	—	6 222	(100,0)
Gain sur disposition d'une filiale	8 010	—	—	8 010	—	—
Gain sur disposition d'un immeuble de placement	507	—	—	507	—	—
Impôts sur les bénéfices	(53)	(150)	(64,7)	(108)	(279)	(61,3)
Bénéfice net	62 356	45 762	36,3	122 053	78 488	55,5

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice distribuable récurrent	48 473	41 816	15,9	96 342	77 062	25,0
Distributions	45 598	39 505	15,4	90 753	75 135	20,8
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	54 797	49 363	11,0	110 187	91 871	19,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	47 765	40 990	16,5	95 139	76 012	25,2

SITUATION FINANCIÈRE

Le tableau suivant résume les actifs et passifs ainsi que l'avoir des porteurs de parts aux 30 juin 2013 et 31 décembre 2012.

	30 juin 2013	31 décembre 2012	Δ\$	Δ%
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	5 487 891	5 294 984	192 907	3,6
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	81 889	53 234	28 655	53,8
Placements en obligations	20 786	21 509	(723)	(3,4)
Goodwill	166 971	166 971	—	—
Autres actifs	121 352	80 351	41 001	51,0
Total	5 878 889	5 617 049	261 840	4,7
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 804 453	1 695 222	109 231	6,4
Débetures	645 833	448 530	197 303	44,0
Débetures convertibles	290 113	289 134	979	0,3
Crédit-relais	—	84 000	(84 000)	(100,0)
Emprunts bancaires	282 177	300 368	(18 191)	(6,1)
Autres passifs	102 578	102 900	(322)	(0,3)
Total	3 125 154	2 920 154	205 000	7,0
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS				
Total	2 753 735	2 696 895	56 840	2,1
Total	5 878 889	5 617 049	261 840	4,7

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	84 258	84 218	—	170 790	168 375	1,4
Acquisitions et développements	83 582	56 201	48,7	166 643	98 332	69,5
Total des produits d'exploitation	167 840	140 419	19,5	337 433	266 707	26,5

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

Nos produits d'exploitation ont augmenté de 19,5 % au cours du deuxième trimestre de 2013 par rapport à ceux de la période comparable de 2012. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2012 et 2013.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	45 366	46 491	(2,4)	90 403	90 925	(0,6)
Acquisitions et développements	46 367	32 544	42,5	91 252	54 990	65,9
Total du bénéfice d'exploitation net	91 733	79 035	16,1	181 655	145 915	24,5

(1) Voir la rubrique Produits d'exploitation.

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

Le bénéfice d'exploitation net global s'est accru de 16,1 % au cours du deuxième trimestre de 2013 par rapport à celui de la période correspondante de 2012, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2012 et 2013.

Pour le deuxième trimestre de 2013, le bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable a diminué de 2,4 % comparativement à celui de la période correspondante de 2012. Cette baisse est principalement attribuable à une diminution du taux d'occupation du secteur bureaux de Montréal et du secteur industriel de Québec. Il est à noter, par contre, que le portefeuille immobilier de Cominar a doublé en superficie depuis le début de l'exercice 2012, et donc le portefeuille comparable n'est pas représentatif de la croissance organique de l'ensemble du portefeuille.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Secteur d'activité						
Bureaux	46 336	37 901	22,3	92 555	69 365	33,4
Commercial	22 494	23 044	(2,4)	44 991	41 974	7,2
Industriel et polyvalent	22 044	17 279	27,6	42 321	33 117	27,8
Résidentiel	859	811	5,9	1 788	1 459	22,6
Total du bénéfice d'exploitation net	91 733	79 035	16,1	181 655	145 915	24,5

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)	
	2013	2012		2013	2012
Secteur d'activité					
Bureaux	50,5 %	48,0 %		51,0 %	47,5 %
Commercial	24,5 %	29,1 %		24,8 %	28,8 %
Industriel et polyvalent	24,0 %	21,9 %		23,2 %	22,7 %
Résidentiel	1,0 %	1,0 %		1,0 %	1,0 %
	100,0 %	100,0 %		100,0 %	100,0 %

Le bénéfice d'exploitation net global a augmenté pour tous les secteurs d'activités au cours du deuxième trimestre, sauf pour le secteur commercial qui a diminué de 2,4 %.

PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Région						
Québec	18 187	17 686	2,8	35 920	33 688	6,6
Montréal	48 313	42 765	13,0	95 532	79 465	20,2
Autres – Québec	2 122	2 111	0,5	4 213	3 616	16,5
Ottawa ⁽¹⁾	8 426	2 349	258,7	17 188	4 541	278,5
Autres – Ontario	1 772	1 635	8,4	3 471	2 779	24,9
Provinces atlantiques	6 282	5 847	7,4	11 698	10 848	7,8
Ouest canadien	6 631	6 642	(0,2)	13 633	10 978	24,2
Total du bénéfice d'exploitation net	91 733	79 035	16,1	181 655	145 915	24,5

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)	
	2013	2012		2013	2012
Région					
Québec	19,8 %	22,4 %		19,8 %	23,1 %
Montréal	52,7 %	54,1 %		52,6 %	54,5 %
Autres – Québec	2,3 %	2,7 %		2,3 %	2,5 %
Ottawa ⁽¹⁾	9,2 %	3,0 %		9,5 %	3,1 %
Autres – Ontario	1,9 %	2,1 %		1,9 %	1,9 %
Provinces atlantiques	6,9 %	7,4 %		6,4 %	7,4 %
Ouest canadien	7,2 %	8,3 %		7,5 %	7,5 %
	100,0 %	100,0 %		100,0 %	100,0 %

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

AUTRES REVENUS

Dans le cadre de la restructuration de Homburg Investissement Inc. (« HII ») aux termes de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (Canada), Cominar a déposé diverses preuves de réclamation à l'encontre de HII. En date du 5 février 2013, Cominar et HII ont conclu un protocole d'entente portant, notamment, sur le règlement de ces preuves de réclamation. Aux termes de cet arrangement, Cominar a reçu un paiement en espèces de 6,3 millions \$ en règlement de ces diverses réclamations. Une partie du paiement a été appliquée à l'encontre de recevables inscrits au bilan et l'excédent a été reconnu immédiatement en revenus aux résultats du premier trimestre.

CHARGE FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Intérêts sur emprunts hypothécaires	21 840	21 491	1,6	43 605	40 963	6,5
Intérêts sur débetures	6 528	222	2 840,5	11 906	222	5 263,1
Intérêts sur débetures convertibles	4 467	5 795	(22,9)	8 933	11 655	(23,4)
Intérêts sur emprunts bancaires et crédit-relais	3 914	3 410	14,8	7 353	6 626	11,0
Amortissement des frais de financement capitalisés et autres	1 383	1 218	13,6	2 901	4 587	(36,8)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(3 455)	(3 920)	(11,9)	(7 412)	(7 012)	5,7
Moins : intérêts capitalisés	(1 079)	(322)	235,1	(1 709)	(790)	116,3
Total de la charge financière	33 598	27 894	20,5	65 577	56 251	16,6
Pourcentage des produits d'exploitation	20,0 %	19,9 %		19,4 %	21,1 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette				4,9 %	5,3 %	

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

Bien que la charge financière du trimestre ait augmenté de 20,5 % comparativement à la même période en 2012, elle est demeurée stable en pourcentage des produits d'exploitation, passant de 19,9 % en 2012 à 20,0 % en 2013. La charge financière pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013 n'a représenté que 19,4 % des produits d'exploitation, une baisse de 1,7 % comparativement à 2012. Cette baisse est attribuable principalement à l'émission de dettes sous forme de débetures non garanties et aux nouvelles hypothèques négociées dernièrement qui ont réduit le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale à 4,9 % en date de fin du deuxième trimestre de 2013 comparativement à 5,3 % en juin 2012.

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Les frais d'administration du Fonds se sont établis à 3,6 millions \$ au 30 juin 2013, comparativement à 2,6 millions \$ en 2012. Bien que les frais d'administration du Fonds aient représenté 2,1 % des produits d'exploitation pour le deuxième trimestre de 2013 [1,8 % en 2012], ils ne représentaient que 1,9 % du total des produits d'exploitation après deux trimestres, soit le même pourcentage qu'en 2012.

FRAIS DE RÉORGANISATION

Au cours de l'exercice précédent, Cominar a encouru des frais liés au processus d'intégration des activités de Canmarc, notamment dans le cadre de changements à la structure organisationnelle. Ces frais incluaient principalement le coût des salaires directs du personnel qui a été retenu pour la période de transition et des indemnités de départ versées au cours de la période, ainsi que des honoraires d'avocats et d'experts-conseils. Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2013, Cominar a continué d'encourir des frais de réorganisation relativement à l'intégration des activités de Canmarc.

GAIN SUR DISPOSITION D'UNE FILIALE

Le 22 mai 2013, Cominar a vendu sa participation dans Hardegane Investments Limited (« Hardegane »), qui détenait 100 % des actions de Dyne Holdings Limited (« Dyne »), à Homburg International Limited (« Homburg ») pour une contrepartie symbolique et le remboursement de certaines avances consenties par Cominar. Dyne détenait trois immeubles productifs de revenu, dont deux catégorisés dans les immeubles de bureaux et un dans les immeubles commerciaux, ainsi qu'un hôtel inexploité. Cette transaction a permis à Cominar de retirer les passifs de Dyne de son bilan et d'enregistrer un gain sur la disposition de 8,0 millions \$.

GAIN SUR DISPOSITION D'UN IMMEUBLE DE PLACEMENT

Le 28 juin 2013, Cominar a disposé d'un immeuble de bureaux à Lévis, au Québec, pour 1,5 millions \$ suite à l'exercice par un locataire d'un droit d'option d'achat inclus dans son bail. Cette transaction a résulté en un gain sur disposition de 0,5 million \$.

BÉNÉFICE NET

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice net	62 356	45 762	36,3	122 053	78 488	55,5
Bénéfice net par part – de base ⁽¹⁾	0,50	0,43	16,3	0,98	0,80	22,5
Bénéfice net par part – dilué ⁽¹⁾	0,48	0,42	14,3	0,95	0,78	21,8

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

Cominar a réalisé un bénéfice net de 62,4 millions \$ pour le deuxième trimestre de 2013, en hausse de 36,3 % comparativement à la période correspondante de 2012. Quant au bénéfice net par part de base, il s'est établi à 0,50 \$, soit une hausse de 16,3 % comparativement à celui de la période correspondante de 2012.

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

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

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

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

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice net	62 356	45 762	36,3	122 053	78 488	55,5
- Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(45)	—	—	(90)	—	—
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(3 455)	(3 920)	(11,9)	(7 412)	(7 012)	5,7
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	78	78	—	156	124	25,8
+ Amortissement des frais de financement capitalisés	1 444	1 218	18,6	2 870	4 587	(37,4)
+ Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	881	245	259,6	1 550	484	220,3
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	63	58	8,6	122	114	7,0
+ Frais de réorganisation	657	2 212	(70,3)	911	2 449	(62,8)
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises	—	1 274	(100,0)	—	11 181	(100,0)
- Gain sur disposition d'une filiale	(8 010)	—	—	(8 010)	—	—
- Gain sur disposition d'un immeuble de placement	(507)	—	—	(507)	—	—
+ Impôts différés	56	115	(51,3)	111	244	(54,5)
- Provision pour frais relatifs à la location	(4 131)	(3 609)	14,5	(8 420)	(7 949)	5,9
- Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	—	—	—	(2 582)	(100,0)
- Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(1 159)	(1 617)	(28,3)	(2 621)	(3 066)	(14,5)
Bénéfice distribuable	48 228	41 816	15,3	100 713	77 062	30,7
Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	(4 906)	—	—
Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	245	—	—	535	—	—
Bénéfice distribuable récurrent	48 473	41 816	15,9	96 342	77 062	25,0
DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS	45 598	39 505	15,4	90 753	75 135	20,8
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions ⁽¹⁾	11 229	10 860	3,4	20 337	17 822	14,1
Distributions en espèces	34 369	28 645	20,0	70 416	57 313	22,9
Pourcentage des distributions réinvesties	24,6 %	27,5 %		22,4 %	23,7 %	
Information par part :						
Bénéfice distribuable récurrent (de base)	0,39	0,40	(2,5)	0,77	0,78	(1,3)
Bénéfice distribuable récurrent (pd) ⁽²⁾	0,38	0,39	(2,6)	0,76	0,77	(1,3)
DISTRIBUTIONS PAR PART	0,36	0,36		0,72	0,72	
Ratio de distribution ⁽³⁾	92,3 %	90,0 %		93,5 %	92,3 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁴⁾	69,2 %	65,0 %		72,7 %	70,5 %	

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Le ratio de distribution correspond à la distribution par part, divisée par le bénéfice distribuable récurrent de base par part.

(4) Le ratio de distribution en trésorerie correspond à la distribution en espèces par part divisée par le bénéfice distribuable récurrent de base par part.

Cominar a ajusté le calcul du bénéfice distribuable pour tenir compte de deux éléments inhabituels. Le premier est le gain qui a résulté du règlement des réclamations contre HII, et le second est un ajustement afin d'exclure l'impact de la rétrocession du Holman Grand Hotel en faveur de Cominar dans le cadre de la restructuration de HII.

Le bénéfice distribuable récurrent pour le trimestre terminé le 30 juin 2013 s'est établi à 48,5 millions \$, en hausse de 15,9 % par rapport à celui de la période correspondante de 2012. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions

réalisées en 2012 et 2013. Par part pleinement diluée, celui-ci s'est établi à 0,38 \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2013, en baisse de 0,01 \$ par rapport à la même période de 2012. Cette baisse résulte principalement de l'effet dilutif du désendettement entre les deux périodes.

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 45,6 millions \$ au deuxième trimestre de 2013, en hausse de 15,4 % par rapport à la même période de 2012. Cominar a distribué 0,36 \$ par part tant en 2012 qu'en 2013 au cours de ces trimestres.

Le ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent pour le trimestre terminé le 30 juin 2013 s'est établi à 92,3 %.

HISTORIQUE DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE RÉCURRENT PAR PART

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2013	2012	2011	2010	2009 ⁽²⁾
Bénéfice distribuable récurrent par part (de base)	0,77	0,78	0,76	0,77	0,83
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd) ⁽¹⁾	0,76	0,77	0,75	0,75	0,81

(1) Pleinement diluée.

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

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

Le tableau suivant présente ce rapprochement :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2013	2012	2013	2012
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	10 781	15 357	45 640	19 902
- Amortissement des autres actifs	(186)	(199)	(329)	(359)
+ Frais de réorganisation	657	2 212	911	2 449
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises	—	1 274	—	11 181
- Provision pour frais relatifs à la location	(4 131)	(3 609)	(8 420)	(7 949)
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	41 107	26 781	62 911	51 838
Bénéfice distribuable	48 228	41 816	100 713	77 062

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

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2013	2012	2011
Bénéfice net	122 053	78 488	53 840
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	45 640	19 902	24 903
Distributions aux porteurs de parts	90 753	75 135	45 866
Distributions en espèces	70 416	57 313	38 371
Déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	(24 776)	(37 411)	(13 468)
Ajustements :			
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises	—	11 181	—
+ Frais de réorganisation	911	2 449	—
- Élément inhabituel – autres revenus	(4 906)	—	—
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	535	—	—
Déficit des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	(28 236)	(23 781)	(13 468)

Pour la période terminée le 30 juin 2013, tout comme par les années antérieures, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés n'ont pas suffi à financer les distributions en espèces aux porteurs de parts, principalement en raison du caractère cyclique de certaines dépenses. Les flux de trésorerie annuels provenant des activités d'exploitation sont généralement suffisants pour financer les distributions en espèces aux porteurs de parts.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Bien que la notion de « fonds provenant de l'exploitation » ne soit pas une mesure financière définie par les IFRS, son utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier. L'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») définit cette mesure comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS), ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés, les frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, les gains sur disposition de filiales et les gains sur disposition d'immeubles de placement.

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

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net établi selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation, pour les périodes terminées les 30 juin 2013 et 2012 :

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice net	62 356	45 762	36,3	122 053	78 488	55,5
+ Impôts différés	56	115	(51,3)	111	244	(54,5)
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises réalisé	—	1 274	(100,0)	—	11 181	(100,0)
- Gain sur disposition d'une filiale	(8 010)	—	—	(8 010)	—	—
- Gain sur disposition d'un immeuble de placement	(507)	—	—	(507)	—	—
Fonds provenant de l'exploitation	53 895	47 151	14,3	113 647	89 913	26,4
+ Amortissement de frais de financement capitalisés ⁽¹⁾	—	—	—	—	2 091	(100,0)
+ Frais de réorganisation	657	2 212	(70,3)	911	2 449	(62,8)
- Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	(4 906)	—	—
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	245	—	—	535	—	—
- Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	—	—	—	(2 582)	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	54 797	49 363	11,0	110 187	91 871	19,9
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation (de base)	0,43	0,45	(4,4)	0,91	0,91	—
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (de base)	0,44	0,47	(6,4)	0,88	0,93	(5,4)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾	0,43	0,45	(4,4)	0,87	0,90	(3,3)

(1) L'amortissement des frais de financement capitalisés inclut une charge non récurrente de 2,1 millions \$.

(2) Pleinement dilué.

Pour le deuxième trimestre de 2013, les fonds provenant de l'exploitation calculés selon les recommandations de REALpac se sont élevés à 53,9 millions \$, en hausse de 14,3 % comparativement à la même période de 2012.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du deuxième trimestre de 2013 ont augmenté de 11,0 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2012, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2012 et 2013. Les fonds provenant

de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,43 \$ pour le deuxième trimestre de 2013, une baisse de 4,4 % comparé à la même période de 2012.

L'effet dilutif du désendettement entre les deux périodes et l'augmentation de la charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme, occasionnée par la croissance du nombre d'employés suite aux acquisitions importantes effectuées en 2012, expliquent principalement cette baisse.

HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS PAR PART

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2013	2012	2011	2010	2009 ⁽²⁾
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (de base)	0,88	0,93	0,85	0,85	0,94
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	0,87	0,90	0,82	0,81	0,90

(1) Pleinement dilué.

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

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

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

Le tableau suivant présente le rapprochement des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés pour les périodes terminées les 30 juin 2013 et 2012 :

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Fonds provenant de l'exploitation	53 895	47 151	14,3	113 647	89 913	26,4
- Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(45)	—	—	(90)	—	—
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	78	78	—	156	124	25,8
+ Amortissement des frais de financement capitalisés	1 444	1 218	18,6	2 870	4 587	(37,4)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(3 455)	(3 920)	(11,9)	(7 412)	(7 012)	5,7
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	881	245	259,6	1 550	484	220,3
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(708)	(826)	(14,3)	(1 203)	(1 050)	14,6
+ Désactualisation de la composante <i>passif</i> des débetures convertibles	63	58	8,6	122	114	7,0
+ Frais de réorganisation	657	2 212	(70,3)	911	2 449	(62,8)
- Provision pour frais relatifs à la location	(4 131)	(3 609)	14,5	(8 420)	(7 949)	5,9
- Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	—	—	—	(2 582)	(100,0)
- Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(1 159)	(1 617)	(28,3)	(2 621)	(3 066)	(14,5)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	47 520	40 990	15,9	99 510	76 012	30,9
- Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	(4 906)	—	—
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	245	—	—	535	—	—
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	47 765	40 990	16,5	95 139	76 012	25,2
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (de base)	0,38	0,39	(2,6)	0,80	0,77	3,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (de base)	0,38	0,39	(2,6)	0,76	0,77	(1,3)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾	0,38	0,38	—	0,76	0,76	—
Distributions par part						
Ratio de distribution ⁽²⁾	94,7 %	92,3 %		94,7 %	93,5 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽³⁾	71,1 %	66,7 %		73,7 %	70,1 %	

(1) Pleinement dilué.

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

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

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ont atteint 47,5 millions \$ pour le deuxième trimestre de 2013, en hausse de 15,9 %, sur ceux de la période correspondante de 2012, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2012 et 2013.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part pleinement dilués pour le trimestre terminé le 30 juin 2013 sont d'un niveau comparable à ceux de 2012, malgré l'effet dilutif du désendettement entre les deux périodes.

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

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2013	2012	2011	2010	2009 ⁽²⁾
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (de base)	0,76	0,77	0,75	0,76	0,81
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	0,76	0,76	0,74	0,74	0,79

(1) Pleinement dilué.

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

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 30 juin 2013, le solde des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 1 766,7 millions \$, comparativement à 1 639,8 millions \$ au 30 juin 2012, soit une hausse de 126,9 millions \$ provenant principalement des acquisitions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2012 et 2013. Le taux hypothécaire contractuel moyen pondéré était de 5,10 % à la fin de la période, en baisse de 25 points de base par rapport à 5,35 % au 30 juin 2012.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 30 juin 2013, la durée résiduelle moyenne des emprunts hypothécaires était de 3,9 ans.

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

REMBOURSEMENTS DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Remboursement de soldes à l'échéance	Total	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré (%)
2013 (période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre)	24 428	295 107	319 535	4,88
2014	45 662	148 001	193 663	5,91
2015	37 279	250 611	287 890	5,01
2016	31 646	75 927	107 573	4,99
2017	28 947	151 725	180 672	4,97
2018 et suivants	64 846	612 563	677 409	5,09
Total	232 808	1 533 934	1 766 742	5,10

En date de ce rapport de gestion, toutes les hypothèques arrivant à échéance d'ici la fin de 2013 ont soit été renouvelées, remboursées ou sont en processus de refinancement, à l'exception d'un prêt de 86,5 millions \$ relativement à un immeuble de qualité qui arrivera à maturité en novembre 2013 et que la direction a l'intention de rembourser.

DÉBENTURES

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures non garanties de Cominar ainsi que le solde par série au 30 juin 2013 :

DÉBENTURES

	Série 1	Série 2	Série 3	Taux moyen pondéré
Taux d'intérêt contractuel	4,274 %	4,23 %	4,00 %	4,21 %
Taux d'intérêt effectif	4,32 %	4,32 %	4,24 %	4,31 %
Date d'émission	15 juin 2012	4 décembre 2012	2 mai 2013	
Date de paiement des intérêts	15 juin et 15 décembre	4 juin et 4 décembre	2 mai et 2 novembre	
Date d'échéance	15 juin 2017	4 décembre 2019	2 novembre 2020	
				Total
	\$	\$	\$	\$
Solde au 30 juin 2013	250 000	300 000	100 000	650 000

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

Le 29 avril 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 3 portant intérêt au taux de 4,0 % et échéant en novembre 2020.

Les produits tirés de la vente des deux séries de débentures ont été affectés à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

DÉBENTURES CONVERTIBLES

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures convertibles subordonnées non garanties de Cominar ainsi que le solde par série au 30 juin 2013 :

DÉBENTURES CONVERTIBLES

	Série C	Série D	Série E	Taux moyen pondéré
Taux d'intérêt contractuel	5,80 %	6,50 %	5,75 %	6,02 %
Taux d'intérêt effectif	6,60 %	7,50 %	6,43 %	6,85 %
Date d'émission	octobre 2007	septembre 2009	janvier 2010	
Montant de l'émission	110 000 \$	115 000 \$	86 250 \$	
Prix de conversion par part	25,25 \$	20,50 \$	25,00 \$	
Date de paiement des intérêts	31 mars & 30 septembre	31 mars & 30 septembre	30 juin & 31 décembre	
Date de rachat au gré de Cominar – sous conditions	septembre 2010	septembre 2012	juin 2013	
Date de rachat au gré de Cominar – sans conditions	septembre 2012	septembre 2014	juin 2015	
Date d'échéance	septembre 2014	septembre 2016	juin 2017	
				Total
	\$	\$	\$	\$
Solde au 30 juin 2013	110 000	99 791	86 250	296 041

Au 30 juin 2013, seule la série C remplissait toutes les conditions nécessaires au rachat autorisé de débentures convertibles. Le 7 juin 2013, Cominar a annoncé le remboursement de la série C, qui a été complété le 8 juillet 2013.

CRÉDIT RELAIS

Au cours du premier trimestre de 2012, Cominar a assumé un crédit-relais acquisition d'un montant de 84,0 millions \$ suite au regroupement de Canmarc. Cette facilité, d'une durée de un an non renouvelable, portait intérêt au taux de base majoré de 1,0 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,5 % et était garantie par une sûreté de premier rang sur des immeubles de placement. Le 18 juin 2013, Cominar a converti ce crédit-relais en un emprunt hypothécaire échéant en avril 2018 à un taux d'intérêt de 3,70 %.

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 juin 2013, Cominar disposait de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 550,0 millions \$. Ces facilités sont remboursables en deux tranches, sur deux et trois ans, et portent intérêt au taux de base majoré de 1,0 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,0 %. Elles sont garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des biens spécifiques. Au 30 juin 2013, les emprunts bancaires totalisaient 282,2 millions \$.

RATIO D'ENDETTEMENT

Le tableau suivant présente les ratios d'endettement aux 30 juin 2013 et 2012, ainsi qu'au 31 décembre 2012 :

RATIO D'ENDETTEMENT

	30 juin 2013	31 décembre 2012	30 juin 2012
Trésorerie et équivalent de trésorerie ⁽¹⁾	(7 316)	(10 664)	(5 470)
Emprunts hypothécaires	1 804 453	1 695 222	1 690 184
Débetures	645 833	448 530	123 793
Débetures convertibles	290 113	289 134	368 246
Crédit-relais	—	84 000	84 000
Emprunts bancaires	282 177	300 368	138 768
Total de la dette	3 015 260	2 806 590	2 399 521
Total de l'actif	5 878 889	5 617 049	4 717 086
Ratio d'endettement global⁽²⁾⁽³⁾	51,3 %	50,0 %	50,9 %
Ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles)	46,4 %	44,8 %	43,1 %
Capacité d'emprunt additionnelle – 65 % de la valeur comptable ⁽⁴⁾	2 303 000	2 413 000	1 904 000

(1) La trésorerie et équivalent de trésorerie n'inclut pas la trésorerie soumise à des restrictions car elle ne peut être utilisée pour réduire les emprunts.

(2) Le ratio d'endettement global est égal au total de la trésorerie et équivalent de trésorerie, des emprunts bancaires et hypothécaires, du crédit-relais, des débetures et des débetures convertibles, divisé par le total de l'actif.

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

(4) Aux termes de sa convention de fiducie, le ratio d'endettement maximum de Cominar est de 60 % de la valeur comptable (65 % si des débetures convertibles sont en circulation).

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

En date du 30 juin 2013, le ratio d'endettement global s'est établi à 51,3 %. La hausse de ce ratio depuis décembre 2012 est due à l'acquisition du portefeuille de 18 immeubles industriels et 1 immeuble de bureaux dans la région de Montréal effectuée au cours du premier trimestre de 2013.

EFFET DILUTIF DU DÉSENDETTEMENT SUR LES RÉSULTATS PAR PART

Le tableau qui suit présente le ratio d'endettement moyen pondéré pour les périodes indiquées :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2013	2012	2013	2012
Ratio d'endettement moyen pondéré de la période	51,2 %	53,2 %	51,0 %	52,2 %

La diminution du ratio d'endettement moyen pondéré de 2 % entre les deuxièmes trimestres et de 1,2 % entre les deux périodes de six mois de 2012 et 2013 est en ligne avec le principe de gestion de Cominar qui vise à maintenir son ratio d'endettement qui devrait se situer à environ 50 %. Ce désendettement, financé par l'émission de parts, a eu un effet dilutif sur les résultats par part de nos principaux indicateurs de performance.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Cominar calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le bénéfice d'exploitation net par la charge financière. Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Au 30 juin 2013, son ratio annualisé de couverture des intérêts se situait à 2,82 : 1 [2,74 : 1 au 31 décembre 2012], témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

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

ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

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

Au 30 juin 2013, Cominar avait des engagements contractuels pour un montant de 40,9 millions \$ pour des travaux à être effectués sur des immeubles en développement.

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le tableau suivant présente des informations sur le portefeuille immobilier :

	30 juin 2013	31 décembre 2012
Immeubles productifs de revenu	5 487 891	5 294 984
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	81 889	53 234
Nombre d'immeubles	499	481
Superficie locative (pi ²)	36 868 000	35 097 000

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Au 30 juin 2013	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	120	13 025 500
Commercial	157	7 603 500
Industriel et polyvalent	222	16 239 000
Résidentiel ⁽¹⁾	—	—
Total	499	36 868 000

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

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Au 30 juin 2013	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	107	7 683 500
Montréal	253	21 667 000
Autres – Québec	27	814 000
Ottawa ⁽¹⁾	19	2 212 000
Autres – Ontario	13	589 000
Provinces atlantiques	60	2 691 500
Ouest canadien	20	1 211 000
Total	499	36 868 000

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

PROGRAMME D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

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

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

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

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

Le tableau suivant présente les informations détaillées de ces acquisitions :

Immeuble de placement	Ville/province	Secteur d'activité ⁽¹⁾	Date de clôture	Superficie	Prix	Taux de	Taux
				locative	d'acquisition	capitalisation	d'occupation ⁽⁴⁾
				pi ²	\$	%	%
600-610, Bériault ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	56 000	151 200	7,0	100,0
2044, de la Province ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	50 000	—	—	100,0
2060-2068, de la Province ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	45 000	—	—	100,0
2099-2111, de la Province ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	51 000	—	—	100,0
789-799, Jean-Paul-Vincent ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	125 000	—	—	96,8
839-859, Jean-Paul-Vincent ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	92 000	—	—	94,9
877, Jean-Paul-Vincent ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	106 000	—	—	100,0
2099-2109, Fernand-Lafontaine ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	65 000	—	—	100,0
2177, Fernand-Lafontaine ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	74 000	—	—	100,0
2199, Fernand-Lafontaine ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	208 000	—	—	100,0
2525, Fernand-Lafontaine ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	72 000	—	—	100,0
730, Delage ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	62 000	—	—	100,0
830, Delage ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	50 000	—	—	100,0
770, Guimond ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	119 000	—	—	100,0
2625, Jacques-Cartier ⁽²⁾	Longueuil, QC	I	31 janvier 2013	63 000	—	—	100,0
1280, Nobel ⁽²⁾	Boucherville, QC	I	31 janvier 2013	52 000	—	—	68,5
1201-1203, Marie-Victorin ⁽²⁾⁽³⁾	Saint-Bruno, QC	I	31 janvier 2013	155 000	—	—	89,4
3300, autoroute Transcanadienne ⁽²⁾	Pointe-Claire, QC	I	31 janvier 2013	218 000	—	—	100,0
1555, Carrie-Derick ⁽²⁾	Montréal, QC	B	31 janvier 2013	82 000	—	—	100,0
432 Queen Street	Fredericton, NB	B	21 mars 2013	44 500	5 700	8,0	100,0
3000, autoroute Transcanadienne	Pointe-Claire, QC	I	1 ^{er} mai 2013	199 000	12 000	7,6	100,0
				1 988 500	168 900	7,1	97,6

(1) I : Industriel, B : Bureaux.

(2) Ces 19 immeubles ont fait l'objet de la même transaction.

(3) Inclut le terrain vacant de 174 000 pieds carrés acquis au coût de 1,4 millions \$.

(4) En date du 30 juin 2013.

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

ACQUISITION DE TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

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

DISPOSITION D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Le 9 janvier 2013, Cominar a vendu un immeuble commercial situé dans la région de Montréal pour 3,5 millions \$ suite à une offre avantageuse d'un acheteur.

Le 28 juin 2013, Cominar a disposé d'un immeuble de bureaux à Lévis, au Québec pour 1,5 million \$, suite à l'exercice par un locataire d'un droit d'option d'achat inclus dans son bail. Cette transaction a résulté en un gain sur disposition de 0,5 million \$.

Les résultats provenant de la vente de ces immeubles ne sont pas inclus dans les résultats du portefeuille comparable. La vente de ces immeubles n'aura pas d'impact significatif sur les résultats futurs de Cominar.

DISPOSITION D'UNE FILIALE

Le 22 mai 2013, Cominar a vendu sa participation dans Hardegane Investments Limited (« Hardegane »), qui détient 100 % des actions de Dyne Holdings Limited (« Dyne »), à Homburg International Limited (« Homburg ») pour une contrepartie symbolique et le remboursement de certaines avances consenties par Cominar. Dyne détenait trois immeubles productifs de revenu, dont deux catégorisés dans les immeubles de bureaux et un dans les immeubles commerciaux, ainsi qu'un hôtel inexploité. Cette transaction a permis à Cominar de retirer les passifs de Dyne de son bilan et d'enregistrer un gain sur la disposition de 8,0 millions \$.

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 deuxième trimestre de 2013, Cominar a encouru des dépenses en capital de 12,8 millions \$ [8,3 millions \$ en 2012] pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. Cominar a également encouru des dépenses en capital de 0,7 million \$ [0,8 million \$ en 2012] pour le maintien de sa capacité de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipements immobiliers, qui procureront à Cominar des avantages sur les exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Finalement, Cominar investit dans des dépenses en immobilisations pour des améliorations locatives qui accroissent la valeur de ses propriétés par l'augmentation des taux de location, ainsi que dans d'autres frais relatifs à la location, principalement les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre car il dépend étroitement du renouvellement des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation des espaces locatifs pour les immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés, ou ayant été transférés des immeubles en développement. Au cours du deuxième trimestre de 2013, Cominar a investi 8,4 millions \$ à cet égard [6,6 millions \$ en 2012], dont 3,0 millions \$ [2,4 millions \$ en 2012] relativement aux immeubles nouvellement acquis, agrandis, modernisés ou récemment transférés des immeubles en développement.

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

Au 30 juin 2013, Cominar travaillait sur deux projets d'immeubles en développement.

Le premier est un édifice à bureaux situé à Laval. Ce projet, initialement prévu à 240 000 pieds carrés répartis sur 12 étages, passe à 284 000 pieds carrés répartis sur 14 étages et son coût de construction est estimé à 38,8 millions \$. Adjacent au complexe Place Laval 1, 2, 3, 4, cet édifice sera occupé principalement par une agence du gouvernement du Québec, en vertu d'un bail à long terme, pour une superficie représentant 79,0 % de l'immeuble, soit son taux actuel de prélocation. Ce projet devrait être complété au cours du deuxième trimestre de 2014. Le taux de capitalisation prévu de ce projet est de 8,1 %.

Le deuxième est un édifice industriel et polyvalent situé au 190, boulevard Alison, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick. D'une superficie de 29 000 pieds carrés et un coût de construction de 2,1 millions \$, ce projet devrait être complété au cours du quatrième trimestre de 2013. Le taux de capitalisation prévu est de 8,9 %.

Au cours du deuxième trimestre de 2013, Cominar a transféré deux immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu. Le premier est un édifice industriel et polyvalent situé au 125, rue Fortin, à Québec. D'une superficie de 49 000 pieds carrés et un investissement total de 5,6 millions \$, son taux de capitalisation est de 8,9 %. Le deuxième est un édifice commercial de 5 500 pieds carrés situé sur le terrain du complexe commercial les Promenades Beauport, à Québec, pour un investissement total de 1,6 million \$ et dont le taux de capitalisation est de 9,3 %.

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

	30 juin 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Secteur d'activité (%)					
Bureaux	93,6	94,3	95,2	95,2	94,1
Commercial	94,3	94,6	96,9	96,1	96,3
Industriel et polyvalent	93,0	93,1	91,8	92,3	92,5
Total du portefeuille	93,4	93,9	93,6	93,8	93,5
Résidentiel ⁽¹⁾	96,3	97,9	—	—	—

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

ACTIVITÉS DE LOCATION

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

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE ET RENOUVELÉS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2013				
Nombre de clients	363	305	299	967
Superficie locative (pieds carrés)	1 532 000	943 000	2 213 000	4 688 000
Loyer moyen net (\$/pied carré)	12,22	11,22	6,28	9,21
Baux renouvelés				
Nombre de clients	132	135	103	370
Superficie locative (pieds carrés)	686 000	423 000	708 000	1 817 000
Loyer moyen net (\$/pied carré)	13,96	11,47	6,96	10,65
Renouvellement %	44,8	44,9	32,0	38,8
Nouveaux baux				
Nombre de clients	75	41	68	184
Superficie locative (pieds carrés)	327 000	205 000	398 000	930 000
Loyer moyen net (\$/pied carré)	11,12	12,25	6,13	9,23

Le niveau des activités de location a été satisfaisant depuis le début de l'année, et ce, pour l'ensemble de notre portefeuille, puisque 38,8 % des baux venant à échéance pendant l'année ont été renouvelés. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,9 million de pieds carrés. Le taux de location pour les baux renouvelés est en croissance de 6,5 % dans l'ensemble. Le taux de location pour les baux renouvelés dans les secteurs d'activités bureaux et industriel et polyvalent a connu une hausse de 11,8 % et 3,3 % respectivement, tandis que le taux de location pour les baux renouvelés dans le secteur commercial a connu une légère baisse de 0,8 %.

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

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

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

	2014	2015	2016	2017	2018
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	2 215 000	2 002 000	1 688 000	1 473 000	1 286 000
Taux de location/pied carré (\$/pied carré)	13,37	13,10	13,91	13,84	13,47
% du portefeuille – Bureaux	17,0	15,4	13,0	11,3	9,9
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	760 000	678 000	732 000	797 000	1 265 000
Taux de location/pied carré (\$/pied carré)	13,33	14,61	16,07	13,01	10,64
% du portefeuille – Commercial	10,0	8,9	9,6	10,5	16,6
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	2 166 000	2 605 000	1 900 000	1 913 000	1 138 000
Taux de location/pied carré (\$/pied carré)	5,80	5,70	6,06	6,39	6,82
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	13,3	16,0	11,7	11,8	7,0
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	5 141 000	5 285 000	4 320 000	4 183 000	3 689 000
Taux de location/pied carré (\$/pied carré)	10,17	9,65	10,82	10,28	10,45
% du portefeuille	13,9	14,3	11,7	11,3	10,0

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 juin 2013 :

	Durée résiduelle moyenne (années)	Superficie moyenne occupée par client (pieds carrés)	Loyer net moyen /pied carré (\$)
Bureaux	3,8	6 400	13,52
Commercial	4,8	3 900	13,35
Industriel et polyvalent	4,8	12 600	5,91
Moyenne portefeuille	4,5	7 000	10,15

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 5 000 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 7 000 pieds carrés. Nos trois principaux clients, Travaux publics Canada, Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada et Société immobilière du Québec, représentent respectivement environ 7,1 %, 4,4 % et 3,5 % de nos revenus, provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité de nos flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 10,6 % proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

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

Client	% des revenus	Superficie louée (pieds carrés)
Travaux publics Canada	7,1	1 923 000
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	4,4	1 562 000
Société immobilière du Québec	3,5	1 424 000
Ericsson Canada inc.	1,8	402 000
Groupe Jean Coutu	1,5	347 000
Banque Scotia	1,1	185 000
Target Canada	1,0	428 000
Gowling Lafleur Henderson LLP	0,9	44 000
Co-op Atlantic	0,9	523 000
Entrust Technologies Limited	0,7	146 000
Total	22,9	6 984 000

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012
Parts émises et en circulation au début de la période	124 349 608	77 051 260
+ Émission en vertu d'appels publics à l'épargne	—	28 088 750
+ Émission en vertu de l'exercice d'options	375 100	1 019 050
+ Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	732 200	1 601 096
+ Émission en vertu de la conversion de débetures convertibles	731	589 453
+ Émission en vertu d'un regroupement d'entreprises	—	15 999 999
Parts émises et en circulation à la fin de la période	125 457 639	124 349 608

Information supplémentaire	Au 6 août 2013
Parts émises et en circulation	125 643 030
Options d'achat de parts en circulation	5 309 700
Parts éventuelles – conversion de débetures convertibles	8 317 610
Parts incessibles et différées	37 609

CALCULS PAR PART

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2013	2012	2013	2012
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, de base	125 039 993	105 830 003	124 759 905	98 427 512
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	262 478	453 626	254 287	423 523
Dilution afférente à la conversion des débetures convertibles	12 674 533	16 170 181	12 674 777	16 326 852
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, dilué et pleinement dilué	137 977 004	122 453 810	137 688 969	115 177 887

Les calculs du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tiennent pas compte de 2 553 500 options en cours pour le trimestre terminé le 30 juin 2013 [30 000 options en 2012] et de 2 620 700 options en cours pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013 [30 000 options en 2012] du fait que le prix de levée des options, incluant la juste valeur de tout bien ou service à

fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans, est supérieur au prix des parts. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts sur débetures convertibles de 4,5 millions \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2013 [5,8 millions \$ en 2012] et de 9,0 millions \$ pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013 [11,7 millions \$ en 2012].

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Michel Dallaire et Alain Dallaire, fiduciaires et membres de la direction de Cominar, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Groupe Dallaire inc., Société de développement Laurier (SDL) inc. et Dalcon inc. Michel Paquet, membre de la direction de Cominar, est une personne ayant des liens avec ces sociétés à titre de secrétaire. Au cours du deuxième trimestre de 2013, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 36 \$ des sociétés Dalcon inc. et Groupe Dallaire inc. Cominar a également engagé des coûts de 4,3 millions \$ pour des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon ainsi que des coûts de 7,7 millions \$ pour la construction et le développement d'immeubles de placement.

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

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

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

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion et les états financiers. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 30 juin 2013 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives au Fonds, y compris ses filiales consolidées, leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin de la période terminée le 30 juin 2013 et plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du deuxième trimestre de 2013, nous n'avons effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

Notre rapport de gestion intermédiaire est fondé sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, qui ont été préparés conformément aux IFRS pour la préparation des états financiers intermédiaires. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés et elles sont les mêmes que celles qui ont été appliquées pour les états financiers annuels audités au 31 décembre 2012. La préparation et la présentation des états financiers consolidés et de toute autre information financière contenue dans ce rapport de gestion nécessitent une sélection judicieuse de principes et de méthodes comptables appropriés, et leur mise en application requiert de la part de la direction qu'elle fasse des estimations et porte des

jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous considérons comme raisonnables, comme celles qui reposent souvent sur l'expérience. Elles constituent la base de nos jugements pour établir la valeur comptable des actifs et des passifs. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation pourrait donner des montants différents de ceux qui sont présentés. Les résultats réels pourraient donc différer.

Immeubles de placement

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

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

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

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

Capitalisation des coûts

Cominar capitalise aux immeubles de placement les coûts encourus pour accroître leur capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Le Fonds capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la fin de la période de présentation. Lorsque Cominar détermine que l'acquisition d'un immeuble de placement est une acquisition d'actif, le Fonds capitalise tous les coûts directement reliés à l'acquisition du bien immobilier ainsi que les frais encourus pour réaliser la transaction.

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

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.

Frais relatifs à la location

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

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

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

Impôts sur les bénéfices

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

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

Instruments financiers

Cominar classe ses instruments financiers par catégorie en fonction de leur nature et de leurs caractéristiques. La direction détermine la classification au moment de la comptabilisation initiale qui est habituellement à la date d'achat.

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

- Le placement dans une entité publique est classifié comme « actif financier à la juste valeur par le biais du résultat net ». Il est évalué initialement à la juste valeur. Il est par la suite évalué à la juste valeur et l'ajustement est comptabilisé en résultat net.
- Les placements en obligations sont classifiés comme placements détenus jusqu'à leur échéance.
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie soumise à des restrictions et les débiteurs, incluant les prêts à certains clients, sont classifiés dans les « Prêts et créances ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour Cominar, cette valeur correspond généralement au coût.
- Les emprunts hypothécaires, les débetures, les débetures convertibles, le crédit-relais, les emprunts bancaires et les créditeurs et charges à payer sont classifiés dans les « Autres passifs financiers ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

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

Options d'achat de parts

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

Parts incessibles

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

Parts différées

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

Calculs par part

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

Information sectorielle

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

NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

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

IFRS 10 – « États financiers consolidés »

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

IFRS 11 – « Partenariats »

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

IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts dans d'autres entités »

IFRS 12 indique quelles sont les informations à fournir au sujet des participations dans d'autres entités, telles que des coentreprises, des satellites, des entités ad hoc et des instruments hors bilan. La norme reprend certaines obligations d'information existantes et introduit d'autres obligations importantes relatives à la nature des participations détenues dans les autres entités et

aux risques connexes. L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

IFRS 13 – « Évaluation de la juste valeur »

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

Modifications des autres normes

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

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

RISQUES ET INCERTITUDES

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

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

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

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

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

FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Cominar a et continuera d'avoir une dette consolidée importante composée principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures et de la dette contractée aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets de développement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de

participation ou d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Cominar pourrait être incapable de renégocier sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, les modalités de la dette de Cominar incluent généralement des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions que peut faire Cominar. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes de la dette ou si la dette ne peut être renouvelée ou refinancée à l'échéance, la capacité de Cominar à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie de Cominar est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que Cominar continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. Les facilités de crédit actuelles de Cominar, d'un montant stipulé de 550,0 millions \$ au 30 juin 2013, sont remboursables en deux tranches, sur deux et trois ans.

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

PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

CONCURRENCE

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

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

ACQUISITIONS

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

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT

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

RECRUTEMENT ET RÉTENTION D'EMPLOYÉS ET DE CADRES

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

RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE

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

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

connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un de ses immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes.

RESTRICTIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS

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

RÉGIME FISCAL

Impôts sur les bénéfices

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

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2013, compte tenu d'une évaluation des actifs et des produits des activités ordinaires de Cominar, la direction estime que la fiducie remplit actuellement toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fonds de placement immobilier, conformément à l'exception relative aux FPI actuellement en vigueur et conformément aux modifications qu'il est proposé d'apporter aux règles relatives aux EIPD. Par conséquent, la direction de Cominar estime que les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à Cominar. La direction de Cominar a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de rencontrer ces conditions de manière continue dans le futur. Toutefois, rien ne garantit que Cominar remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux FPI pour 2013 ou pour toute année ultérieure.

Si l'exception relative aux fonds de placement immobilier ne s'appliquait plus à Cominar à un moment donné au cours d'une année (y compris durant l'année d'imposition en cours), les modifications visant les EIPD et le régime des EIPD (aux termes desquels Cominar ne pourrait plus déduire dans le calcul de son revenu des sommes auparavant déductibles et devrait payer des impôts

additionnels) aurait dès l'année en cause un effet important sur le montant des distributions de liquidités autrement effectuées par Cominar.

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
30 juin 2013

BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 juin 2013	31 décembre 2012
		\$	\$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	5 487 891	5 294 984
Immeubles en développement	5	24 989	21 537
Terrains détenus pour développement futur	5	56 900	31 697
		5 569 780	5 348 218
Placements en obligations		20 786	21 509
Goodwill		166 971	166 971
Frais payés d'avance et autres actifs		56 390	11 571
Débiteurs		44 215	42 904
Trésorerie soumise à des restrictions		13 431	15 212
Trésorerie et équivalent de trésorerie		7 316	10 664
Total de l'actif		5 878 889	5 617 049
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	6	1 804 453	1 695 222
Débetures	7	645 833	448 530
Débetures convertibles		290 113	289 134
Crédit-relais		—	84 000
Emprunts bancaires		282 177	300 368
Créditeurs et charges à payer		78 607	94 083
Impôts à payer		—	12
Passif d'impôts différés		8 916	8 805
Distributions payables aux porteurs de parts		15 055	—
Total du passif		3 125 154	2 920 154
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		2 753 735	2 696 895
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		5 878 889	5 617 049

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour les périodes terminées les 30 juin

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apports des porteurs de parts	Bénéfices nets cumulés	Autres éléments du résultat global	Distributions cumulées	Surplus d'apport	Composante avoir des débtures convertibles	Total
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2013		2 197 826	1 278 292	—	(783 586)	2 627	1 736	2 696 895
Bénéfice net et résultat global		—	122 053	—	—	—	—	122 053
Distributions aux porteurs de parts	8	—	—	—	(90 753)	—	—	(90 753)
Émissions de parts	8	24 242	—	—	—	—	—	24 242
Frais afférents à l'émission de parts		(11)	—	—	—	—	—	(11)
Plan incitatif à long terme		—	—	—	—	1 309	—	1 309
Solde au 30 juin 2013		2 222 057	1 400 345	—	(874 339)	3 936	1 736	2 753 735

	Note	Apports des porteurs de parts	Bénéfices nets cumulés	Autres éléments du résultat global	Distributions cumulées	Surplus d'apport	Composante avoir des débtures convertibles	Total
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2012		1 150 735	936 121	—	(619 565)	2 186	1 745	1 471 222
Bénéfice net et résultat global		—	78 488	(80)	—	—	—	78 408
Distributions aux porteurs de parts	8	—	—	—	(75 135)	—	—	(75 135)
Émissions de parts		760 228	—	—	—	—	(3)	760 225
Frais afférents à l'émission de parts		(16 476)	—	—	—	—	—	(16 476)
Plan incitatif à long terme		—	—	—	—	(185)	—	(185)
Solde au 30 juin 2012		1 894 487	1 014 609	(80)	(694 700)	2 001	1 742	2 218 059

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour les périodes terminées les 30 juin

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
		2013	2012	2013	2012
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement		167 840	140 419	337 433	266 707
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		32 745	26 397	69 851	54 568
Impôts fonciers et services		40 173	31 996	79 376	60 601
Frais de gestion immobilière		3 189	2 991	6 551	5 623
		76 107	61 384	155 778	120 792
Bénéfice d'exploitation net		91 733	79 035	181 655	145 915
Charge financière		(33 598)	(27 894)	(65 577)	(56 251)
Frais d'administration du Fonds		(3 586)	(2 593)	(6 429)	(5 049)
Frais de réorganisation		(657)	(2 212)	(911)	(2 449)
Frais de transaction – regroupement d'entreprises		—	(1 274)	—	(11 181)
Gains sur placement dans une entité publique		—	—	—	6 222
Gain sur disposition d'une filiale	9	8 010	—	8 010	—
Gain sur disposition d'un immeuble de placement		507	—	507	—
Autres revenus	10	—	850	4 906	1 560
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices		62 409	45 912	122 161	78 767
Impôts sur les bénéfices		(53)	(150)	(108)	(279)
Bénéfice net		62 356	45 762	122 053	78 488
Variation de la juste valeur du placement dans une société en commandite		—	(80)	—	(80)
Résultat global		62 356	45 682	122 053	78 408
Bénéfice net de base par part	11	0,50	0,43	0,98	0,80
Bénéfice net dilué par part	11	0,48	0,42	0,95	0,78

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
		2013	2012	2013	2012
		\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		62 356	45 762	122 053	78 488
Ajustements pour :					
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge		(3 455)	(3 920)	(7 412)	(7 012)
Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations		78	78	156	124
Amortissement des frais de financement capitalisés et autres actifs		1 631	1 417	3 199	4 946
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures		(45)	—	(90)	—
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		881	245	1 550	484
Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles		63	58	122	114
Gain sur disposition d'une filiale	9	(8 010)	—	(8 010)	—
Gain sur disposition d'un immeuble de placement		(507)	—	(507)	—
Impôts différés		55	115	111	244
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux		(1 159)	(1 617)	(2 621)	(3 066)
Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique		—	—	—	(2 582)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	12	(41 107)	(26 781)	(62 911)	(51 838)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		10 781	15 357	45 640	19 902
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisition d'immeubles productifs de revenu		(34 287)	(17 508)	(161 197)	(28 773)
Acquisition d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur		(7 724)	(1 739)	(40 452)	(2 772)
Contrepartie versée en espèces lors de regroupements d'entreprises		—	—	—	(425 884)
Produit net de la vente d'actifs immobiliers		1 507	1 510	3 174	44 519
Variation de la trésorerie soumise à des restrictions		2 792	2 951	1 781	9 538
Variation des placements		356	(323)	567	(565)
Acquisition d'autres actifs		(120)	(60)	(641)	(486)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(37 476)	(15 169)	(196 768)	(404 423)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Distributions aux porteurs de parts		(34 935)	(29 562)	(59 005)	(47 622)
Emprunts bancaires et crédit-relais		(116 452)	(227 896)	(103 004)	7 051
Emprunts hypothécaires		105 800	—	151 518	—
Produit net de l'émission de débentures		98 386	123 793	197 031	123 793
Produit net de l'émission de parts	8	4 042	168 082	7 282	372 303
Rachat de débentures convertibles		—	(5 521)	—	(5 521)
Remboursement de soldes à l'échéance d'emprunts hypothécaires		(16 896)	(12 232)	(20 837)	(43 877)
Remboursement mensuel des emprunts hypothécaires	6	(12 400)	(11 890)	(25 205)	(21 525)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement		27 545	4 774	147 780	384 602
Variation nette de la trésorerie et équivalent de trésorerie		850	4 962	(3 348)	81
Trésorerie et équivalent de trésorerie au début de la période		6 466	508	10 664	5 389
Trésorerie et équivalent de trésorerie à la fin de la période		7 316	5 470	7 316	5 470
Autres informations					
Intérêts payés		43 153	31 035	68 379	56 729
Distributions encaissées		—	—	—	4 293

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Pour les périodes terminées les 30 juin 2013 et 2012

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

1) DESCRIPTION DU FONDS

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 30 juin 2013, il détenait et gérait un portefeuille de 499 immeubles de qualité qui couvraient au total 36,9 millions de pieds carrés répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 6 août 2013.

2) PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

a) Mode de préparation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour la préparation des états financiers intermédiaires, et ils sont notamment conformes aux dispositions de la Norme IAS 34, « Information financière intermédiaire ». Ils n'incluent pas toute l'information qui sera normalement présentée dans les états financiers annuels consolidés du Fonds. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés. Ces conventions comptables sont les mêmes que celles qui ont été appliquées pour les états financiers annuels audités au 31 décembre 2012. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers annuels de Cominar établis conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

b) Nouvelles normes comptables

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

IFRS 10 – « États financiers consolidés »

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

IFRS 11 – « Partenariats »

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

IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts dans d'autres entités »

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

IFRS 13 – « Évaluation de la juste valeur »

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

Modifications des autres normes

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

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

3) ACQUISITIONS

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

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

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

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

Le tableau suivant résume les transactions effectuées au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2013 :

	\$
Immeubles de placement	168 900
Emprunts hypothécaires	(43 733)
Dette	(6 998)
Contrepartie totale en espèces versée pour ces acquisitions	118 169

ACQUISITION DE TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

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

REGROUPEMENT D'ENTREPRISES RÉALISÉ EN 2012

Au cours du deuxième trimestre de 2013, Cominar a complété la répartition finale du prix d'achat du portefeuille de 67 immeubles productifs de revenu acquis auprès de la Société immobilière GE Canada le 14 septembre 2012. Il n'y a eu aucun ajustement à la répartition préliminaire du prix d'achat.

4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	Note	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012
		\$	\$
Solde au début de la période		5 294 984	2 515 965
Regroupements d'entreprises		—	2 509 289
Acquisitions	3	168 900	16 000
Ajustement de la juste valeur		—	177 706
Coûts en capital		30 952	58 818
Dispositions		(23 952)	(4 996)
Transfert des immeubles en développement	5	7 172	4 760
Variation des coûts directs initiaux		2 381	4 865
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux		3 125	8 873
Variation des dépôts sur acquisition		(1 000)	1 000
Autres		5 329	2 704
Solde à la fin de la période		5 487 891	5 294 984

5) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

	Note	Pour la période de six mois	Pour l'exercice terminé
		terminée le 30 juin 2013	le 31 décembre 2012
		\$	\$
Solde au début de la période		53 234	37 444
Acquisitions	3	20 500	1 296
Coûts en capital		18 746	12 570
Intérêts capitalisés		1 709	1 556
Transfert aux immeubles productifs de revenu	4	(7 172)	(4 760)
Autre bien immobilier	9	(5 128)	5 128
Solde à la fin de la période		81 889	53 234
Répartition :			
Immeubles en développement		24 989	21 537
Terrains détenus pour développement futur		56 900	31 697

6) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Les emprunts hypothécaires sont garantis principalement par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,68 % à 7,75 % [2,68 % à 8,35 % au 31 décembre 2012], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 5,10 % au 30 juin 2013 [5,23 % au 31 décembre 2012], et sont renouvelables à diverses dates entre juillet 2013 et janvier 2039. Au 30 juin 2013, le taux effectif moyen pondéré s'élevait à 4,13 % [4,16 % au 31 décembre 2012]. Au 30 juin 2013, les emprunts hypothécaires étaient principalement à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2013.

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

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

	Pour la période de six mois		Pour l'exercice terminé	
	terminée le 30 juin 2013		le 31 décembre 2012	
	Taux moyen pondéré		Taux moyen pondéré	
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	1 651 202	5,23	841 082	5,38
Emprunts hypothécaires nets contractés ou pris en charge	316 067	4,45	70 741	3,97
Regroupements d'entreprises	—	—	887 303	5,40
Remboursements mensuels de capital	(25 205)	—	(45 681)	—
Remboursements de soldes à l'échéance	(175 322)	5,27	(102 243)	6,42
	1 766 742	5,10	1 651 202	5,23
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	39 610		45 282	
Moins : Coûts de financement différés	(1 899)		(1 262)	
Solde à la fin de la période	1 804 453		1 695 222	

7) DÉBENTURES

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

Le 29 avril 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 3 portant intérêt au taux de 4,0 % et échéant en novembre 2020.

Les produits tirés de la vente des deux séries de débentures ont été affectés à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

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

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012	
		Taux moyen pondéré		Taux moyen pondéré
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	450 000	4,25	—	—
Émissions	200 000	4,12	450 000	4,25
	650 000	4,21	450 000	4,25
Moins : Coûts de financement différés	(4 662)		(2 867)	
Plus : Prime et escompte nets à l'émission	495		1 397	
Solde à la fin de la période	645 833		448 530	

8) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

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

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	124 349 608	2 197 826	77 051 260	1 150 735
Émission en vertu d'appels publics à l'épargne	—	—	28 088 750	633 184
Émission en vertu d'un regroupement d'entreprises	—	—	15 999 999	346 879
Émission en vertu de l'exercice d'options	375 100	7 282	1 019 050	18 298
Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	732 200	16 693	1 601 096	37 633
Émission en vertu de la conversion de débetures convertibles	731	15	589 453	10 270
Renversement du surplus d'apport suite à l'exercice d'options	—	241	—	827
Parts émises et en circulation à la fin de la période	125 457 639	2 222 057	124 349 608	2 197 826

PLAN INCITATIF FONDÉ SUR DES TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Options d'achat de parts

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

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012	
	Options	Prix d'exercice moyen pondéré	Options	Prix d'exercice moyen pondéré
	\$		\$	
En cours au début de la période	5 979 500	21,63	4 481 850	20,04
Exercées	(375 100)	19,44	(1 019 050)	18,12
Octroyées	—	—	2 691 300	22,94
Renoncées	(256 800)	22,41	(174 600)	21,34
En cours à la fin de la période	5 347 600	21,75	5 979 500	21,63
Options pouvant être exercées à la fin de la période	1 907 100	20,57	2 288 900	20,39

Parts incessibles

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

représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Aucun octroi n'a eu lieu au cours du trimestre terminé le 30 juin 2013 [500 parts octroyées durant le trimestre terminé le 31 mars 2013].

Parts différées

Les parts différées constituent des attributions dont la valeur augmente et diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis à raison de 33 1/3 % par année d'anniversaire de la date d'octroi. Chaque part différée acquise donne droit de recevoir une part de Cominar lorsque le détenteur cesse d'être fiduciaire, membre de la direction ou employé de Cominar. La juste valeur des parts différées représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Aucun octroi n'a eu lieu au cours du trimestre terminé le 30 juin 2013 [36 308 parts octroyées durant le trimestre terminé le 31 mars 2013].

DISTRIBUTIONS

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2013	2012	2013	2012
	\$	\$	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	45 598	39 505	90 753	75 135
Distributions par part	0,36	0,36	0,72	0,72

9) DISPOSITION D'UNE FILIALE

Le 22 mai 2013, Cominar a vendu sa participation dans Hardegane Investments Limited (« Hardegane »), qui détient 100 % des actions de Dyne Holdings Limited (« Dyne »), à Homburg International Limited (« Homburg ») pour une contrepartie symbolique et le remboursement de certaines avances consenties par Cominar. Dyne détenait trois immeubles productifs de revenu, dont deux catégorisés dans les immeubles de bureaux et un dans les immeubles commerciaux, ainsi qu'un immeuble en développement. Cominar a enregistré un gain sur la disposition de 8 010 \$.

10) AUTRES REVENUS

Dans le cadre de la restructuration de Homburg Investissement Inc. (« HII ») aux termes de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (Canada), Cominar a déposé diverses preuves de réclamation à l'encontre de HII. En date du 5 février 2013, Cominar et HII ont conclu un protocole d'entente portant, notamment, sur le règlement de ces preuves de réclamation. Aux termes de cet arrangement, Cominar a reçu un paiement en espèces de 6 260 \$ en règlement de ces diverses réclamations. Une partie du paiement a été appliquée à l'encontre de recevables inscrits au bilan et l'excédent a été reconnu immédiatement en revenus aux résultats du premier trimestre.

11) 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 :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2013	2012	2013	2012
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	125 039 993	105 830 003	124 759 905	98 427 512
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	262 478	453 626	254 287	423 523
Dilution afférente aux débetures convertibles	12 674 533	16 170 181	12 674 777	16 326 852
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	137 977 004	122 453 810	137 688 969	115 177 887

Les calculs du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tiennent pas compte de 2 553 500 options en cours pour le trimestre terminé le 30 juin 2013 [30 000 options en 2012] et de 2 620 700 options en cours pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013 [30 000 options en 2012] du fait que le prix de levée des options, incluant la juste valeur de tout bien ou service à fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans, est supérieur au prix des parts. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts sur débetures convertibles de 4 466 \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2013 [5 795 \$ en 2012] et de 8 932 \$ pour la période de six mois terminée le 30 juin 2013 [11 655 \$ en 2012].

12) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2013	2012	2013	2012
	\$	\$	\$	\$
Frais payés d'avance	(26 377)	(19 621)	(46 097)	(37 173)
Débiteurs	2 075	5 463	(7 162)	1 154
Créditeurs et charges à payer	(16 805)	(12 668)	(9 640)	(15 864)
Impôts à payer	—	45	(12)	45
	(41 107)	(26 781)	(62 911)	(51 838)
Autres informations				
Acquisitions d'immeubles de placement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires	—	9 107	43 733	9 107
Acquisitions d'immeubles de placement impayées	4 168	676	4 168	676
Transfert des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu	7 172	—	7 172	—

13) INSTRUMENTS FINANCIERS

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

	30 juin 2013		31 décembre 2012	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
ACTIFS				
Placements en obligations détenus jusqu'à échéance	20 786	20 683	21 509	21 431
PASSIFS				
Emprunts hypothécaires	1 804 453	1 823 789	1 695 222	1 743 079
Déventures	645 833	628 396	448 530	446 648
Déventures convertibles	290 113	308 151	289 134	316 740

La juste valeur de la trésorerie et équivalent de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, du crédit-relais et des emprunts bancaires correspond approximativement à la valeur comptable en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme ou du fait qu'ils portent intérêts aux taux actuels du marché.

14) INFORMATIONS SECTORIELLES

Les activités de Cominar englobent quatre catégories de biens immobiliers répartis à travers plusieurs provinces canadiennes. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables. Cominar utilise le bénéfice d'exploitation net comme principal critère pour évaluer le rendement d'exploitation, à savoir les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation des immeubles de placement. La gestion des charges telles que les intérêts et les frais d'administration est centralisée et, par conséquent, ces charges n'ont pas été attribuées aux différents secteurs.

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

Trimestre terminé le 30 juin 2013	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Résidentiel ⁽¹⁾	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	87 798	40 562	37 857	1 623	167 840
Bénéfice d'exploitation net	46 336	22 494	22 044	859	91 733

Trimestre terminé le 30 juin 2012	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Résidentiel ⁽¹⁾	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	67 015	41 593	30 280	1 531	140 419
Bénéfice d'exploitation net	37 901	23 044	17 279	811	79 035

Période de six mois terminée le 30 juin 2013	Immeubles de bureaux		Immeubles commerciaux		Immeubles industriels et polyvalents		Résidentiel ⁽¹⁾		Total	
		\$		\$		\$		\$		\$
Revenus tirés des immeubles de placement		176 131		82 555		75 442		3 305		337 433
Bénéfice d'exploitation net		92 555		44 991		42 321		1 788		181 655
Immeubles productifs de revenu		2 876 856		1 352 869		1 205 430		52 736		5 487 891

Période de six mois terminée le 30 juin 2012	Immeubles de bureaux		Immeubles commerciaux		Immeubles industriels et polyvalents		Résidentiel ⁽¹⁾		Total	
		\$		\$		\$		\$		\$
Revenus tirés des immeubles de placement		127 553		76 832		59 684		2 638		266 707
Bénéfice d'exploitation net		69 365		41 974		33 117		1 459		145 915
Immeubles productifs de revenu		2 124 292		1 296 646		941 314		52 333		4 414 585

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

15) ÉVENTUALITÉ

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

16) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 8 juillet 2013, Cominar a remboursé par anticipation la totalité des débetures convertibles de série C portant intérêt à 5,80 % toujours en circulation d'un montant de 109 986 \$.

Le 11 juillet 2013, le Tribunal administratif du Québec a rendu sa décision finale concernant le processus d'expropriation entamé en juin 2006 par le Centre hospitalier de l'Université de Montréal (le « CHUM »), visant l'immeuble sis au 300, avenue Viger à Montréal, au Québec. Le Tribunal administratif du Québec a fixé l'indemnité définitive d'expropriation à 33 500 \$. Le CHUM versera à Cominar une somme d'environ 3 500 \$ représentant la différence entre le montant de l'indemnité provisionnelle de 30 000 \$ déjà versée en 2007 à Cominar et le montant de l'indemnité définitive totale.

Le 22 juillet 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100 000 \$ de débetures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941 % et échéant en juillet 2020. Le produit net tiré de la vente des débetures a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

Le 25 juillet 2013, Cominar a vendu six immeubles industriels et polyvalents situés à Prince George, en Colombie Britannique, pour un montant de 4 025 \$. Cette transaction n'aura aucun impact financier important sur les résultats de Cominar.

INFORMATIONS CORPORATIVES

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Robert Després, O.C., G.O.Q. ⁽¹⁾⁽³⁾

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

Michel Dallaire, ing.

Président et chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC ⁽¹⁾⁽²⁾

Première vice-présidente Québec et Ontario
Bell Alliant Communications régionales

M^e Gérard Coulombe, c.r. ⁽²⁾⁽³⁾

Associé principal
Lavery, de Billy

Alain Dallaire

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

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

Administrateur de sociétés

Pierre Gingras ⁽⁴⁾

Président, Placements Moras Inc.

Ghislaine Laberge ⁽²⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

Johanne M. Lépine ⁽¹⁾⁽³⁾

Présidente et chef de la direction
Aon Parizeau inc.

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de rémunération

(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance

(4) Membre du comité d'investissement

PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Michel Dallaire, ing.

Président et chef de la direction

Sylvain Cossette, B.C.L.

Vice-président exécutif et chef de l'exploitation

Michel Berthelot, CPA, CA

Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

Gilles Hamel, CPA, CA

Vice-président finances d'entreprise
et administration

M^e Michel Paquet, LL .L.

Vice-président exécutif senior et secrétaire

Guy Charron, CPA, CA

Vice-président exécutif, exploitation – commerce de détail

Alain Dallaire

Vice-président exécutif, exploitation – Bureaux et industriel

Todd Bechard, CMA, CFA

Vice-président exécutif, Provinces atlantiques

INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

INSCRIPTION EN BOURSE

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

AGENT DE TRANSFERT

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

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

TAXATION DES DISTRIBUTIONS

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

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

VÉRIFICATEURS

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

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

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

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

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



EDMONTON

CALGARY

WINNIPEG