



RAPPORT INTERMÉDIAIRE

FONDS DE PLACEMENT
IMMOBILIER COMINAR

Trimestre terminé le 30 juin 2016

TABLE DES MATIÈRES

4	MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	23	DISTRIBUTIONS
5	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	24	LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT
6	FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2016	27	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
7	ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN	28	ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS
7	MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	30	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
8	MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	32	PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION
8	INDICATEURS DE PERFORMANCE	32	TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES
9	FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	33	CONTRÔLE ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE
10	INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE	33	PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES
11	APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE	36	MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES
11	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	37	RISQUES ET INCERTITUDES
12	RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR	39	ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
14	ANALYSE DE LA PERFORMANCE	44	NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
15	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	55	INFORMATIONS CORPORATIVES
19	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION	56	INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS
21	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS		

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Nos résultats pour le deuxième trimestre terminé le 30 juin 2016 témoignent des efforts de location que nous avons déployés ainsi que de la poursuite de notre stratégie d'optimisation du capital par la vente d'immeubles.

Sur le plan opérationnel, notre politique de location plus agressive dans les secteurs les plus touchés nous a permis d'augmenter notre taux d'occupation à 92,6% au 30 juin 2016, en hausse de 0,7 % depuis le 31 décembre 2015. Au cours du trimestre, nous avons poursuivi nos efforts de location des locaux laissés vacants par Target et, au 30 juin, 74 % des superficies avaient été louées ou étaient en discussions avancées. De plus, au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2016, nous avons signé des nouveaux baux pour 2,3 millions de pieds carrés, ce qui est largement supérieur au total des nouveaux baux signés au cours de toute l'année 2015 de 1,7 millions de pieds carrés.

Au cours du trimestre, nous avons poursuivi notre stratégie d'optimisation du capital en réalisant des ventes d'immeubles commerciaux pour 39,3 millions \$. Le produit de disposition de ces immeubles a été utilisé pour rembourser notre dette, conformément à nos principes de gestion financière visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme. Depuis le début de l'année 2016, les dispositions d'immeubles se sont élevées à 109,7 millions \$, ce qui est venu confirmer les évaluations de valeur de nos immeubles dans nos livres. Au 30 juin 2016, notre portefeuille d'immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente au cours des prochains trimestres s'élève maintenant à 149,0 millions \$.

Au cours du trimestre, nous avons réalisé une émission de débentures non garanties de 225 millions \$ portant intérêt à 4,247 % et échéant en 2023. Cette émission nous a permis de refinancer par anticipation les débentures non garanties de série 6 qui viendront à échéance en septembre prochain.

Au terme de ce deuxième trimestre, nous pouvons affirmer que, de façon générale, la demande pour des espaces locatifs additionnels est bonne dans l'ensemble des marchés où nous opérons. Nous poursuivrons au cours des prochains trimestres notre stratégie d'optimisation du capital par la vente d'immeubles et utiliserons le produit de ces ventes afin de réduire notre dette et réinvestir dans nos immeubles. Nous poursuivrons également nos objectifs opérationnels et notre politique de location en privilégiant l'augmentation du taux d'occupation dans certains marchés plus difficiles. Nous misons sur notre expertise opérationnelle et financière pour mettre en œuvre notre stratégie dans le meilleur intérêt de nos porteurs de parts.

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



Michel Dallaire, ing.
Le 2 août 2016

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 30 juin 2016, par rapport au trimestre correspondant de 2015, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 2 août 2016, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes inclus dans ce document, de même qu'avec les états financiers consolidés, les notes afférentes et le rapport de gestion qui figurent dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

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

MODE DE PRÉSENTATION

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

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2015, sont disponibles sur le site web de Cominar à l'adresse www.cominar.com et sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com.

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

FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2016

AUGMENTATION DU
TAUX D'OCCUPATION

92,6%

au 30 juin 2016

91,9%

au 31 décembre 2015

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES
PRODUCTIFS DE REVENU
EN 2016

109,7 M\$

39,3 M\$

au cours de T2-2016

ÉMISSION DE DÉBENTURES
NON GARANTIES
EN MAI 2016

225 M\$

refinancement par anticipation des
débtures non garanties de série 6
venant à échéance en septembre 2016

RATIO DE COUVERTURE
DES INTÉRÊTS

2,67:1

IMMEUBLES PRODUCTIFS
DE REVENU NON GREVÉS

3,7 G\$

RATIO DES ACTIFS NON
GREVÉS SUR LA DETTE
NON GARANTIE

1,51:1

ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 14 juillet 2016, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part payable le 15 août 2016.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces déclarations prospectives comprennent notamment les déclarations concernant nos objectifs pour 2016 et à moyen terme, ainsi que les stratégies concernant la réalisation de nos objectifs, de même que les déclarations concernant nos opinions, perspectives, projets, objectifs, attentes, prévisions, estimations et intentions. Les mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » et l'emploi du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visent à dénoter des déclarations prospectives.

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

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

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

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

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

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

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)			Page
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %	
PERFORMANCE FINANCIÈRE							
Produits d'exploitation – États financiers	217 262	224 769	(3,3)	438 686	454 180	(3,4)	15
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	219 859	226 871	(3,1)	443 716	458 739	(3,3)	15
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – États financiers	116 069	122 793	(5,5)	229 739	241 859	(5,0)	16
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar	117 456	124 111	(5,4)	232 509	244 363	(4,9)	16
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	114 412	116 761	(2,0)	225 150	230 562	(2,3)	16
Bénéfice net	69 787	74 286	(6,1)	137 868	145 439	(5,2)	19
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	23 214	25 427	(8,7)	61 846	55 628	11,2	23
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	70 855	76 188	(7,0)	139 690	148 171	(5,7)	20
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	61 788	65 711	(6,0)	121 637	128 227	(5,1)	22
Distributions	61 817	62 769	(1,5)	123 787	125 138	(1,1)	23
Actif total				8 264 232	8 300 018	(0,4)	14
PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR PART							
Bénéfice net (de base)	0,41	0,44	(6,8)	0,82	0,88	(6,8)	19
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,42	0,45	(6,7)	0,83	0,89	(6,7)	20
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,37	0,39	(5,1)	0,72	0,77	(6,5)	22
Distributions	0,3675	0,3675		0,735	0,735		23
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	99,3 %	94,2 %		102,1 %	95,5 %		22
FINANCEMENT							
Ratio d'endettement ⁽³⁾				54,4 %	54,6 %		26
Ratio de couverture des intérêts ⁽⁴⁾				2,67 : 1	2,64 : 1		27
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale				4,12 %	4,30 %		26
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)				4,5	4,0		26
Ratio des dettes non garanties de premier rang sur la dette totale ⁽⁵⁾				54,9 %	53,6 %		27
Immeubles productifs de revenu non grevés				3 733 382	3 791 488		27
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie ⁽⁶⁾				1,51 : 1	1,56 : 1		27
INFORMATION OPÉRATIONNELLE							
Nombre d'immeubles de placement				538	567		27
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				44 797	45 982		27
Taux d'occupation				92,6 %	92,3 %		30
Taux de rétention				45,7 %	52,6 %		30
Croissance du loyer minimum moyen des baux renouvelés				(0,7) %	(0,2) %		30
ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT							
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ⁽¹⁾				69 448	60 700		12

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

(2) Pleinement dilué.

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

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

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

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

INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE

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

Trimestres terminés les	30 juin 2016	31 mars 2016	31 déc. 2015	30 sept. 2015	30 juin 2015	31 mars 2015	31 déc. 2014	30 sept. 2014
Produits d'exploitation – États financiers	217 262	221 424	217 049	217 946	224 769	229 411	217 492	171 262
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽⁵⁾	219 859	223 857	219 201	220 102	226 871	231 868	219 734	173 497
Bénéfice d'exploitation net ⁽⁵⁾ – États financiers	116 069	113 670	122 775	122 854	122 793	119 066	125 435	97 792
Bénéfice d'exploitation net ⁽⁵⁾ – Quote-part Cominar	117 456	115 053	123 958	124 057	124 111	120 252	126 539	99 131
Bénéfice net	69 787	68 081	53 000 ⁽¹⁾	73 995	74 286	71 153	45 827 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	38 997 ⁽³⁾
Bénéfice net rajusté ⁽⁵⁾	69 787	68 081	77 244	75 097	75 416	71 153	77 497	61 022
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	23 214	38 632	107 679	100 635	25 427	30 201	110 266	48 436
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽⁵⁾	70 855	68 835	78 169	75 900	76 188	71 983	77 429	61 713
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽⁵⁾	61 788	59 849	67 989	65 429	65 711	62 516	68 541	52 331
Distributions	61 817	61 970	63 198	62 959	62 769	62 369	59 199	51 211
PAR PART								
Bénéfice net (de base)	0,41	0,40	0,31 ⁽¹⁾	0,44	0,44	0,43	0,29 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	0,30 ⁽³⁾
Bénéfice net (dilué)	0,41	0,40	0,31 ⁽¹⁾	0,44	0,44	0,43	0,29 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	0,30 ⁽³⁾
Bénéfice net rajusté (dilué) ⁽⁵⁾	0,41	0,40	0,45	0,44	0,45	0,43	0,48	0,45
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾⁽⁵⁾	0,42	0,41	0,46	0,45	0,45	0,44	0,49	0,47
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾⁽⁵⁾	0,37	0,35	0,40	0,39	0,39	0,38	0,43	0,40
Distributions	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3650

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

(2) Pleinement dilué.

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

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

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

APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Au 30 juin 2016, il détient et gère un portefeuille de 538 immeubles de qualité dont 134 immeubles de bureaux, 169 immeubles commerciaux et 235 immeubles à caractère industriel et polyvalent, répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien, représentant une superficie locative de 44,8 millions de pieds carrés. Les immeubles de Cominar occupent pour la plupart des emplacements de choix et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile, tant pour les locataires que pour leurs clients.

Depuis sa création en 1998, Cominar a réalisé une succession d'acquisitions et mené à terme de nombreux projets de construction et de développement de propriétés portant la valeur de ses actifs, au 30 juin 2016, à 8,3 milliards \$.

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

SOMMAIRE DES IMMEUBLES AU 30 JUIN 2016

Secteur	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation (%)
Bureaux	134	14 574 000	90,8
Commercial	169	12 335 000	92,2
Industriel et polyvalent	235	17 888 000	94,2
TOTAL	538	44 797 000	92,6

OBJECTIFS ET STRATÉGIE

Les principaux objectifs de Cominar sont d'assurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités mensuelles stables et croissantes avec report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles et d'accroître et maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive des immeubles et à l'expansion soutenue de son portefeuille immobilier.

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

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme, Cominar a adopté une stratégie d'optimisation de son capital par l'entremise de vente d'actifs. Le produit net de disposition de ces ventes d'actifs sera utilisé pour le remboursement de la dette. Bien que nous maintenions notre cible de ratio d'endettement à long terme à 50 %, compte tenu de notre programme d'optimisation du capital, nous avons établi notre cible pour la fin d'année 2016 à environ 53 %.

RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR

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

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

Au 30 juin 2016	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	7 593 913	94 401	7 688 314
Immeubles en développement	53 516	15 932	69 448
Terrains détenus pour développement futur	73 709	38 799	112 508
	7 721 138	149 132	7 870 270
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	149 037	—	149 037
Participations dans des coentreprises	82 950	(82 950)	—
Goodwill	166 971	—	166 971
Créance hypothécaire	8 250	—	8 250
Débiteurs	54 101	(801)	53 300
Frais payés d'avance et autres actifs	75 585	1 143	76 728
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 200	105	6 305
Total de l'actif	8 264 232	66 629	8 330 861
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	2 033 303	54 993	2 088 296
Débiteures	2 220 003	—	2 220 003
Emprunts bancaires	246 462	10 931	257 393
Créditeurs et charges à payer	100 752	705	101 457
Passifs d'impôts différés	11 263	—	11 263
Distributions payables aux porteurs de parts	20 606	—	20 606
Total du passif	4 632 389	66 629	4 699 018
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts	3 631 843	—	3 631 843
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	8 264 232	66 629	8 330 861

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 30 juin	2016			2015		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ⁽¹⁾ \$	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ⁽¹⁾ \$
Produits d'exploitation	217 262	2 597	219 859	224 769	2 102	226 871
Charges d'exploitation	101 193	1 210	102 403	101 976	784	102 760
Bénéfice d'exploitation net	116 069	1 387	117 456	122 793	1 318	124 111
Charge financière	(42 710)	(669)	(43 379)	(44 994)	(621)	(45 615)
Frais d'administration du Fonds	(3 980)	(17)	(3 997)	(4 100)	–	(4 100)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	701	(701)	–	697	(697)	–
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	70 080	–	70 080	74 396	–	74 396
Impôts sur les bénéfices	(293)	–	(293)	(110)	–	(110)
Bénéfice net et résultat global	69 787	–	69 787	74 286	–	74 286

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2016			2015		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ⁽¹⁾ \$	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ⁽¹⁾ \$
Produits d'exploitation	438 686	5 030	443 716	454 180	4 559	458 739
Charges d'exploitation	208 947	2 260	211 207	212 321	2 055	214 376
Bénéfice d'exploitation net	229 739	2 770	232 509	241 859	2 504	244 363
Charge financière	(84 920)	(1 317)	(86 237)	(89 136)	(1 250)	(90 386)
Frais d'administration du Fonds	(7 977)	(41)	(8 018)	(8 327)	–	(8 327)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	1 412	(1 412)	–	1 254	(1 254)	–
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	138 254	–	138 254	145 650	–	145 650
Impôts sur les bénéfices	(386)	–	(386)	(211)	–	(211)
Bénéfice net et résultat global	137 868	–	137 868	145 439	–	145 439

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

SITUATION FINANCIÈRE

Le tableau suivant indique les variations des actifs et passifs ainsi que de l'avoir des porteurs de parts aux 30 juin 2016 et 31 décembre 2015, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

	30 juin 2016	31 décembre 2015	Δ \$	Δ %
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	7 593 913	7 614 990	(21 077)	(0,3)
Immeubles en développement	53 516	49 114	4 402	9,0
Terrains détenus pour développement futur	73 709	71 646	2 063	2,9
	7 721 138	7 735 750	(14 612)	(0,2)
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	149 037	163 733	(14 696)	(9,0)
Participations dans des coentreprises	82 950	74 888	8 062	10,8
Goodwill	166 971	166 971	—	—
Créance hypothécaire	8 250	8 250	—	—
Débiteurs	54 101	56 756	(2 655)	(4,7)
Frais payés d'avance et autres actifs	75 585	14 099	61 486	436,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 200	5 250	950	18,1
Total de l'actif	8 264 232	8 225 697	38 535	0,5
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	2 033 303	2 052 640	(19 337)	(0,9)
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble détenu en vue de la vente	—	8 590	(8 590)	(100,0)
Débetures	2 220 003	1 995 506	224 497	11,3
Emprunts bancaires	246 462	381 166	(134 704)	(35,3)
Créditeurs et charges à payer	100 752	118 921	(18 169)	(15,3)
Passifs d'impôts différés	11 263	10 877	386	3,5
Distributions payables aux porteurs de parts	20 606	—	20 606	—
Total du passif	4 632 389	4 567 700	64 689	1,4
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS				
Avoir des porteurs de parts	3 631 843	3 657 997	(26 154)	(0,7)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	8 264 232	8 225 697	38 535	0,5

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant indique les principales variations de nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 juin 2016 et 2015, tels que présentés dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Produits d'exploitation	217 262	224 769	(3,3)	438 686	454 180	(3,4)
Charges d'exploitation	101 193	101 976	(0,8)	208 947	212 321	(1,6)
Bénéfice d'exploitation net	116 069	122 793	(5,5)	229 739	241 859	(5,0)
Charge financière	(42 710)	(44 994)	(5,1)	(84 920)	(89 136)	(4,7)
Frais d'administration du Fonds	(3 980)	(4 100)	(2,9)	(7 977)	(8 327)	(4,2)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	701	697	0,6	1 412	1 254	12,6
Impôts sur les bénéfices	(293)	(110)	166,4	(386)	(211)	82,9
Bénéfice net	69 787	74 286	(6,1)	137 868	145 439	(5,2)

PRODUITS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	217 262	224 769	(3,3)	438 686	454 180	(3,4)
Produits d'exploitation – Coentreprises	2 597	2 102	23,5	5 030	4 559	10,3
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	219 859	226 871	(3,1)	443 716	458 739	(3,3)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	212 409	213 931	(0,7)	426 913	432 889	(1,4)
Portefeuille comparable – Coentreprises	2 186	2 102	4,0	4 450	4 559	(2,4)
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	214 595	216 033	(0,7)	431 363	437 448	(1,4)
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	4 853	10 838	(55,2)	11 773	21 291	(44,7)
Acquisitions et développements – Coentreprises	411	–	100,0	580	–	100,0
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽²⁾	219 859	226 871	(3,1)	443 716	458 739	(3,3)

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Nos produits d'exploitation selon les états financiers ont diminué de 3,3 % au cours du deuxième trimestre de 2016 par rapport à ceux de la période comparable de 2015. Cette baisse résulte principalement des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016.

Les produits d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers ont diminué de 0,7 % au cours du deuxième trimestre de 2016 par rapport à ceux de la période comparable de 2015, principalement en raison d'une légère baisse du taux d'occupation moyen de la période.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	116 069	122 793	(5,5)	229 739	241 859	(5,0)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	1 387	1 318	5,2	2 770	2 504	10,6
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	117 456	124 111	(5,4)	232 509	244 363	(4,9)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	113 203	115 443	(1,9)	222 678	228 058	(2,4)
Portefeuille comparable – Coentreprises	1 209	1 318	(8,3)	2 472	2 504	(1,3)
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	114 412	116 761	(2,0)	225 150	230 562	(2,3)
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	2 866	7 350	(61,0)	7 061	13 801	(48,8)
Acquisitions et développements – Coentreprises	178	–	100,0	298	–	100,0
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽²⁾	117 456	124 111	(5,4)	232 509	244 363	(4,9)

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Secteur d'activité						
Bureau	48 793	49 992	(2,4)	96 379	99 174	(2,8)
Commercial	42 991	43 331	(0,8)	83 867	85 967	(2,4)
Industriel et polyvalent	22 628	23 438	(3,5)	44 904	45 421	(1,1)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽¹⁾	114 412	116 761	(2,0)	225 150	230 562	(2,3)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net selon les états financiers a diminué de 5,5 % au cours du deuxième trimestre de 2016 par rapport à celui de la période comparable de 2015, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016.

Le bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable selon les états financiers a diminué de 1,9 % au cours du deuxième trimestre de 2016 par rapport à celui de la période comparable de 2015, principalement en raison d'une légère baisse du taux d'occupation moyen de la période.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

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

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Secteur d'activité						
Bureau	49 702	53 131	(6,5)	97 973	105 242	(6,9)
Commercial	43 763	46 224	(5,3)	86 682	91 521	(5,3)
Industriel et polyvalent	23 991	24 756	(3,1)	47 854	47 600	0,5
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	117 456	124 111	(5,4)	232 509	244 363	(4,9)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2016	2015	2016	2015
Secteur d'activité				
Bureau	42,3 %	42,8 %	42,1 %	43,1 %
Commercial	37,3 %	37,2 %	37,3 %	37,5 %
Industriel et polyvalent	20,4 %	19,9 %	20,6 %	19,4 %
	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

Le bénéfice d'exploitation net du deuxième trimestre de 2016 pour le secteur commercial a diminué lorsque comparé à la même période de 2015, principalement en raison de la disposition de 29 immeubles productifs de revenu au cours des deux premiers trimestres de 2016.

Le bénéfice d'exploitation net du deuxième trimestre de 2016 pour le secteur industriel et polyvalent a diminué lorsque comparé avec la même période de 2015, principalement en raison d'une légère baisse du taux d'occupation moyen de la période dans ce secteur.

La direction de Cominar est confiante que les efforts déployés par ses équipes de location ainsi que de gestion des immeubles contribueront à améliorer la croissance dans ces trois secteurs au cours des prochains trimestres.

PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Région						
Québec	27 225	28 932	(5,9)	53 097	55 700	(4,7)
Montréal	60 670	63 433	(4,4)	120 256	125 369	(4,1)
Ontario ⁽¹⁾	18 632	19 942	(6,6)	37 346	40 477	(7,7)
Provinces atlantiques	4 738	5 343	(11,3)	9 430	10 626	(11,3)
Ouest canadien	6 191	6 461	(4,2)	12 380	12 191	1,6
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽²⁾	117 456	124 111	(5,4)	232 509	244 363	(4,9)

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2016	2015	2016	2015
Région				
Québec	23,2 %	23,3 %	22,8 %	22,8 %
Montréal	51,7 %	51,1 %	51,7 %	51,3 %
Ontario ⁽¹⁾	15,9 %	16,1 %	16,1 %	16,6 %
Provinces atlantiques	4,0 %	4,3 %	4,1 %	4,3 %
Ouest canadien	5,2 %	5,2 %	5,3 %	5,0 %
	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

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

Les marchés géographiques de Québec, de Montréal et de l'Ontario affichent une baisse du bénéfice d'exploitation net, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisés en septembre 2015 ainsi qu'au cours des six premiers mois de 2016.

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

CHARGE FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires	21 929	22 281	(1,6)	44 040	45 070	(2,3)
Intérêts sur débentures	20 840	19 630	6,2	40 560	38 572	5,2
Intérêts sur débentures convertibles	—	2 862	(100,0)	—	5 723	(100,0)
Intérêts sur emprunts bancaires	2 461	2 145	14,7	5 443	4 690	16,1
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures	(200)	(196)	2,0	(397)	(389)	2,1
Amortissement des coûts de financement différés et autres	977	2 387	(59,1)	1 959	3 622	(45,9)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 682)	(2 370)	(29,0)	(3 486)	(4 969)	(29,8)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 615)	(1 745)	(7,4)	(3 199)	(3 183)	0,5
Total de la charge financière – États financiers	42 710	44 994	(5,1)	84 920	89 136	(4,7)
Pourcentage des produits d'exploitation	19,7 %	20,0 %		19,4 %	19,6 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale				4,12 %	4,30 %	

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

La baisse de la charge financière résulte principalement d'une diminution du taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale de 18 points de base depuis le 30 juin 2015.

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

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

BÉNÉFICE NET

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Bénéfice net	69 787	74 286	(6,1)	137 868	145 439	(5,2)
Bénéfice net par part (de base)	0,41	0,44	(6,8)	0,82	0,88	(6,8)
Bénéfice net par part (dilué)	0,41	0,44	(6,8)	0,82	0,87	(5,7)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	168 310 029	167 921 179		168 730 133	166 121 152	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	168 871 919	177 433 290		169 138 529	175 717 498	

Le bénéfice net du deuxième trimestre de l'exercice 2016 s'est élevé à 69,8 millions \$, en baisse de 4,5 millions \$ par rapport au bénéfice net de la période correspondante de 2015. Cette diminution est le résultat de la baisse du bénéfice d'exploitation net de 6,7 millions \$ expliquée précédemment, qui a été partiellement compensée par une diminution de la charge financière de 2,3 millions \$ et une diminution des frais d'administration du Fonds de 0,1 million \$.

Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débentures convertibles de nil \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2016 [4,4 millions \$ en 2015] et de nil \$ pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016 [7,7 millions \$ en 2015].

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

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

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

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

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ%	2016	2015	Δ%
Bénéfice net	69 787	74 286	(6,1)	137 868	145 439	(5,2)
+ Impôts différés	293	110	166,4	386	211	82,9
+ Salaires de location – mise en place des baux	775	662	17,1	1 436	1 391	3,2
Fonds provenant de l'exploitation⁽²⁾	70 855	75 058	(5,6)	139 690	147 041	(5,0)
+ Radiation de coûts de financement différés ⁽¹⁾	—	1 130	(100,0)	—	1 130	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽²⁾	70 855	76 188	(7,0)	139 690	148 171	(5,7)
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,42	0,45	(6,7)	0,83	0,89	(6,7)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽³⁾	168 871 919	176 445 945		169 138 529	174 730 153	
Ratio de distribution ⁽⁵⁾	87,5 %	81,7 %		88,6 %	82,6 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁶⁾	87,5 %	55,9 %		88,6 %	56,5 %	

(1) En 2015, des coûts de financement différés de 1,1 million \$ ont été radiés suite à l'annonce, le 4 juin 2015, du rachat par anticipation de la totalité des débetures de série E effectif le 6 juillet 2015.

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

(3) Pleinement dilué.

(4) Le calcul des fonds provenant de l'exploitation récurrents pleinement dilués par part comprend l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles dilutives de nil \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2016 [3,3 millions \$ en 2015] et de nil \$ pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016 [6,6 millions \$ en 2015].

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

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

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du deuxième trimestre de 2016 ont diminué de 7,0 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,42 \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2016, en baisse de 6,7 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015. Cette diminution résulte principalement de la baisse des fonds provenant de l'exploitation pour les raisons mentionnées précédemment. Pour amenuiser la diminution attribuable aux dispositions d'immeubles productifs de revenu, Cominar a racheté un total de 3 248 232 parts en vertu du programme de rachat dans le cours normal des activités au cours du dernier trimestre de 2015 et du premier trimestre de 2016.

HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS PAR PART

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2016	2015	2014	2013	2012
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	0,83	0,89	0,90	0,87	0,90

(1) Pleinement dilué.

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2016	2015	2016	2015
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	23 214	25 427	61 846	55 628
+ Amortissements	573	(65)	1 347	1 236
- Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	(277)	(524)	(538)	(993)
+ Comptabilisation linéaire des baux	429	2 334	1 542	3 715
+ Excédent de la quote-part du bénéfice net et résultat global sur les distributions reçues des coentreprises	701	697	1 412	1 054
+ Salaires de location – mise en place des baux	775	662	1 436	1 391
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	45 440	46 527	72 645	85 010
+ Radiation de coûts de financement différés ⁽¹⁾	–	1 130	–	1 130
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽²⁾	70 855	76 188	139 690	148 171

(1) En 2015, des coûts de financement différés de 1,1 million \$ ont été radiés suite à l'annonce, le 4 juin 2015, du rachat par anticipation de la totalité des débiteures de série E effectif le 6 juillet 2015.

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

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

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

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

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ%	2016	2015	Δ%
Fonds provenant de l'exploitation ⁽¹⁾	70 855	75 058	(5,6)	139 690	147 041	(5,0)
- Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures	(200)	(196)	2,0	(397)	(389)	2,1
+ Amortissement des coûts de financement différés ⁽¹⁾	984	2 334	(57,8)	1 974	3 516	(43,9)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 682)	(2 370)	(29,0)	(3 486)	(4 969)	(29,8)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	5	20	(75,0)	12	38	(68,4)
+ Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	277	524	(47,1)	538	993	(45,8)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(2 021)	(1 743)	15,9	(3 439)	(2 924)	17,6
+ Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles	–	56	(100,0)	–	112	(100,0)
- Provision pour frais relatifs à la location	(5 975)	(5 600)	6,7	(11 600)	(11 400)	1,8
- Comptabilisation linéaire des baux ⁽¹⁾	(455)	(2 372)	(80,8)	(1 655)	(3 791)	(56,3)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾	61 788	65 711	(6,0)	121 637	128 227	(5,1)
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾⁽³⁾	0,37	0,39	(5,1)	0,72	0,77	(6,5)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾	168 871 919	176 445 945		169 138 529	174 730 153	
Ratio de distribution ⁽⁴⁾	99,3 %	94,2 %		102,1	95,5 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁵⁾	99,3 %	64,5 %		102,1	65,2 %	

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pleinement dilués par part comprend l'élimination des intérêts sur les débentures convertibles dilutives de nil \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2016 [3,0 millions \$ en 2015] et de nil \$ pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016 [6,0 millions \$ en 2015].

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

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

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents du deuxième trimestre de 2016 ont diminué de 6,0 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,37 \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2016, en baisse de 5,1 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015. Cette diminution résulte principalement de la baisse des fonds provenant de l'exploitation ajustés pour les raisons mentionnées précédemment. Pour amenuiser la diminution attribuable aux dispositions d'immeubles productifs de revenu, Cominar a racheté un total de 3 248 232 parts en vertu du programme de rachat dans le cours normal des activités au cours du dernier trimestre de 2015 et du premier trimestre de 2016.

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

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2016	2015	2014	2013	2012
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	0,72	0,77	0,78	0,76	0,76

(1) Pleinement dilué.

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

Le tableau suivant présente ce rapprochement :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2016	2015	2016	2015
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	23 214	25 427	61 846	55 628
+ Ajustements – participations dans des coentreprises ⁽¹⁾	682	606	1 314	872
- Amortissement des autres actifs	(327)	(224)	(565)	(462)
- Provision pour frais relatifs à la location	(5 975)	(5 600)	(11 600)	(11 400)
+ Salaires de location – mise en place des baux	775	662	1 436	1 391
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	45 440	46 527	72 645	85 010
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(2 021)	(1 743)	(3 439)	(2 924)
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	–	56	–	112
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾	61 788	65 711	121 637	128 227

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

DISTRIBUTIONS

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

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Périodes de six mois terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2016	2015	Δ%	2016	2015	Δ%
Distributions en espèces	61 817	42 923	44,0	123 787	85 433	44,9
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions ⁽¹⁾	–	19 846	(100,0)	–	39 705	(100,0)
Distributions aux porteurs de parts	61 817	62 769	(1,5)	123 787	125 138	(1,1)
Pourcentage des distributions réinvesties	0,0 %	31,6 %		0,0 %	31,7 %	
Distributions par part	0,3675	0,3675		0,735	0,735	

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

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 61,8 millions \$ au cours du deuxième trimestre de 2016, en baisse de 1,5 % par rapport à celles de la période correspondante de 2015, et à 123,8 millions \$ au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2016, en baisse de 1,1 % par rapport à celles de la période correspondante de 2015. Ces baisses s'expliquent par une diminution du nombre de parts en circulation suite au rachat de 3 248 232 parts dans le cours normal des activités au cours du dernier trimestre de 2015 et du premier trimestre de 2016.

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

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

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2016	2015	2014
Bénéfice net	137 868	145 439	114 629
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	61 846	55 628	70 328
Distributions aux porteurs de parts	123 787	125 138	92 965
Distributions en espèces	123 787	85 433	66 305
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	(61 941)	(29 805)	4 023

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation n'ont pas suffi à financer les distributions en espèces aux porteurs de parts, principalement en raison du caractère saisonnier de certains déboursés, dont notamment les taxes foncières. Sur une base annuelle, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont toujours été suffisants pour financer les distributions en espèces aux porteurs de parts.

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au cours des deux premiers trimestres de 2016, Cominar a généré 61,8 millions \$ de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation. Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement régulier de ses distributions, en utilisant les fonds générés par ses opérations, le refinancement d'emprunts hypothécaires, l'émission de débentures ou de parts, les sommes disponibles sur la facilité de crédit et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Le 27 novembre 2014, Cominar a déposé un prospectus préalable de base simplifié lui permettant d'émettre pour 1,5 milliard \$ de placements pendant la période de 25 mois de validité du prospectus. Depuis cette date, Cominar a émis pour 200,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang en décembre 2014, 300,0 millions \$ en juin 2015 et 225,0 millions \$ en mai 2016, ainsi que 155,3 millions \$ de parts en janvier 2015, laissant un solde disponible de 619,7 millions \$ pour des placements futurs.

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES⁽¹⁾

Au 30 juin 2016, le solde nominal des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 2 027,7 millions \$, comparativement à 2 051,3 millions \$ au 31 décembre 2015, soit une baisse de 23,6 millions \$. Cette baisse s'explique par des emprunts hypothécaires nets contractés de 137,9 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 3,39 %, des remboursements de soldes à l'échéance de 134,3 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 5,34 %, ainsi que par des remboursements mensuels de capital de 27,2 millions \$. Le taux contractuel moyen pondéré était de 4,40 % à la fin du trimestre, en baisse de 6 points de base par rapport à 4,46 % au 31 décembre 2015. Au 30 juin 2016, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,07 %, comparativement à 4,05 % au 31 décembre 2015.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances contractuelles de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 30 juin 2016, le terme résiduel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 5,5 ans, comparativement à 5,4 ans au 31 décembre 2015.

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

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

ÉCHÉANCES CONTRACTUELLES DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Soldes à l'échéance	Total	Taux contractuel moyen pondéré
2016 (période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre)	27 290	78 952	106 242	4,05 %
2017	53 651	177 190	230 841	4,70 %
2018	43 108	443 977	487 085	4,94 %
2019	35 570	4 255	39 825	6,20 %
2020	36 984	82 013	118 997	4,37 %
2021	35 890	89 517	125 407	5,48 %
2022	34 429	56 136	90 565	4,14 %
2023	29 997	254 826	284 823	4,56 %
2024	21 321	181 733	203 054	4,08 %
2025	14 000	80 190	94 190	3,56 %
2026 et suivants	10 586	236 130	246 716	3,51 %
Total	342 826	1 684 919	2 027 745	4,40 %

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

DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

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

	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'émission	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 juin 2016 \$
Série 1	4,274 %	4,32 %	juin 2012 ⁽¹⁾	15 juin et 15 décembre	juin 2017	250 000
Série 2	4,23 %	4,37 %	décembre 2012 ⁽²⁾	4 juin et 4 décembre	décembre 2019	300 000
Série 3	4,00 %	4,24 %	mai 2013	2 mai et 2 novembre	novembre 2020	100 000
Série 4	4,941 %	4,81 %	juillet 2013 ⁽³⁾	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000
Série 6	1,97 % ⁽⁴⁾	2,13 %	septembre 2014	22 septembre, 22 décembre, 22 mars et 22 juin	septembre 2016	250 000
Série 7	3,62 %	3,70 %	septembre 2014	21 décembre et 21 juin	juin 2019	300 000
Série 8	4,25 %	4,34 %	décembre 2014	8 juin et 8 décembre	décembre 2021	200 000
Série 9	4,164 %	4,25 %	juin 2015	1 juin et 1 décembre	juin 2022	300 000
Série 10	4,247 %	4,34 %	mai 2016	23 mai et 23 novembre	mai 2023	225 000
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,98 %	4,05 %				
Total						2 225 000

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

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

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

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

Le 20 mai 2016, Cominar a procédé à l'émission de 225,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 10 portant intérêt à 4,247 % et échéant en mai 2023.

Au 30 juin 2016, le terme résiduel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 3,8 ans.

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 juin 2016, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700,0 millions \$ venant à échéance en août 2019. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux de base majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2016. Au 30 juin 2016, les emprunts bancaires totalisaient 246,5 millions \$ et les liquidités disponibles représentaient 453,5 millions \$.

SOMMAIRE DES DETTES

	Au 30 juin 2016			Au 31 décembre 2015		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	2 033 303	4,40 %	5,5 ans	2 061 230	4,46 %	5,4 ans
Débentures	2 220 003	3,98 %	3,8 ans	1 995 506	3,95 %	3,9 ans
Emprunts bancaires	246 462	2,81 %	3,1 ans	381 166	2,85 %	2,6 ans
Total de la dette	4 499 768	4,12 %	4,5 ans	4 437 902	4,09 %	4,5 ans

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2016, le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale de Cominar a légèrement augmenté, passant de 4,09 % au 31 décembre 2015 à 4,12 % au 30 juin 2016, principalement en raison de l'émission, en mai 2016, de 225,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang portant intérêt à 4,247 % dont le produit net a servi à rembourser l'encours sur la facilité de crédit d'exploitation.

RATIO D'ENDETTEMENT

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

	30 juin 2016	31 décembre 2015	30 juin 2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(6 200)	(5 250)	(6 039)
Emprunts hypothécaires	2 033 303	2 061 230	1 919 314
Débentures	2 220 003	1 995 506	2 244 834
Débentures convertibles	—	—	184 861
Emprunts bancaires	246 462	381 166	183 430
Total de la dette nette	4 493 568	4 432 652	4 526 400
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	8 258 032	8 220 447	8 293 979
Ratio d'endettement⁽¹⁾⁽²⁾	54,4 %	53,9 %	54,6 %

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

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

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme, Cominar a adopté une stratégie d'optimisation de son capital par l'entremise de vente d'actifs. Le produit net de disposition de ces ventes d'actifs sera utilisé pour le remboursement de la dette. Bien que nous maintenions notre cible de ratio d'endettement à long terme à 50 %, compte tenu de notre programme d'optimisation du capital, nous avons établi notre cible pour la fin d'année 2016 à environ 53 %.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Cominar calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le bénéfice d'exploitation net moins les frais d'administration du Fonds par la charge financière. Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette totale à même ses résultats d'exploitation. Au 30 juin 2016, le ratio de couverture annualisé des intérêts se situait à 2,67 : 1 [2,67 : 1 au 31 décembre 2015], témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

ACTIFS NON GREVÉS ET DETTES NON GARANTIES

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

	Au 30 juin 2016		Au 31 décembre 2015	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés	319	3 733 382	326	3 621 513
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie ⁽¹⁾⁽²⁾		1,51 : 1		1,52 : 1
Ratio des dettes non garanties de premier rang sur la dette totale ⁽²⁾⁽³⁾		54,9 %		53,6 %

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

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

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

Au 30 juin 2016, Cominar détenait des immeubles productifs de revenu non grevés dont la juste valeur s'élevait à environ 3,7 milliards \$. Le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie se situait alors à 1,51 : 1, ce qui représente une marge de manœuvre appréciable par rapport au ratio de 1,30 : 1 que Cominar doit rencontrer.

ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

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

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

	30 juin 2016	31 décembre 2015	Δ%
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	7 688 314	7 706 575	(0,2)
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	149 037	163 733	(9,0)
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	181 956	169 553	7,3
Nombre d'immeubles productifs de revenu	538	566	
Superficie locative (pi ²)	44 797 000	45 352 000	

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	30 juin 2016	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	134	14 574 000
Commercial	169	12 335 000
Industriel et polyvalent	235	17 888 000
Total	538	44 797 000

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

	30 juin 2016	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	127	10 103 000
Montréal	289	25 168 000
Ontario ⁽¹⁾	48	5 722 000
Provinces atlantiques	60	2 698 000
Ouest canadien	14	1 106 000
Total	538	44 797 000

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

ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS

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

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

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

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

Le 2 mai 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille immobilier de 5 immeubles commerciaux situés dans les régions de Québec et Montréal, pour un montant de 39,3 millions \$, net des frais de vente, à un taux de capitalisation de 7,0 %. Le produit net de la vente de ces immeubles a été utilisé afin de rembourser une partie de l'encours de la facilité de crédit.

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 2016, Cominar a encouru des dépenses en capital de 28,9 millions \$ [20,9 millions \$ en 2015] notamment pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. Au cours du trimestre, Cominar a également encouru des dépenses en capital de 2,0 millions \$ [1,7 million \$ en

2015] pour le maintien de sa capacité de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipements immobiliers, qui procureront à Cominar des avantages pour les exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Finalement, Cominar investit dans des dépenses en immobilisations pour des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses propriétés par l'augmentation des taux de location, ainsi que dans d'autres frais relatifs à la location, principalement les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre car il dépend étroitement du renouvellement des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation des espaces locatifs pour les immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés, ou ayant été transférés des immeubles en développement. Au cours du deuxième trimestre de 2016, Cominar a investi 9,6 millions \$ à cet égard [8,5 millions \$ en 2015].

IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Cominar s'est engagé dans un processus de vente de certains immeubles productifs de revenu et prévoit clore ces transactions au cours des douze prochains mois. La direction de Cominar a l'intention d'affecter le produit net total de ces dispositions au remboursement de la dette. Voici le détail des justes valeurs des immeubles productifs de revenu diminuées des frais de vente par secteur d'activité au 30 juin 2016 :

	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	99 538	49 499	149 037

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Cominar détient un immeuble de bureaux actuellement en développement d'une superficie locative de 118 000 pieds carrés situé à Laval et faisant partie du complexe Centropolis, dont le coût total du projet est estimé à 31,8 millions \$, incluant les frais relatifs à la location et les améliorations locatives. Le taux d'occupation de cet immeuble est actuellement de 60 % et son occupation se poursuivra au cours de l'année 2016. Le taux de capitalisation de cet immeuble est estimé à 7,1 %.

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

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

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

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

Au 30 juin 2016, le taux d'occupation moyen de nos immeubles se situait à 92,6 %, comparativement à 91,9 % au 31 décembre 2015 et à 92,3 % au 30 juin 2015. Le tableau suivant présente les taux d'occupation par secteur d'activité.

HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

	30 juin 2016	31 décembre 2015	30 juin 2015	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Secteur d'activité (%)					
Bureaux	90,8	90,3	91,6	93,5	93,3
Commercial	92,2	90,3	89,8	94,7	94,2
Industriel et polyvalent	94,2	94,3	94,5	94,9	92,4
Total du portefeuille	92,6	91,9	92,3	94,4	93,1

ACTIVITÉS DE LOCATION

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2016				
Nombre de clients	418	567	303	1 288
Superficie locative (pieds carrés)	2 053 000	1 687 000	3 088 000	6 828 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	17,23	19,75	6,12	12,83
Baux renouvelés				
Nombre de clients	174	259	129	562
Superficie locative (pieds carrés)	862 000	924 000	1 334 000	3 120 000
Loyer minimum moyen des baux échus (\$/pied carré)	17,82	17,86	6,26	12,74
Loyer minimum moyen des baux renouvelés (\$/pied carré)	17,83	17,09	6,53	12,65
Taux de rétention %	42,0	54,8	43,2	45,7
Nouveaux baux				
Nombre de clients	98	95	83	276
Superficie locative (pieds carrés)	682 000	529 000	1 135 000	2 346 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	14,82	12,24	5,62	9,68

En 2016, 15,2 % des superficies locatives de Cominar arriveront à échéance. 45,7 % de ces superficies locatives ont déjà été renouvelées au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2016 alors que nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 2,4 millions de pieds carrés.

CROISSANCE DU LOYER MINIMUM MOYEN DES BAUX RENOUVÉLÉS

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
	%	%
Secteur d'activité		
Bureaux	0,1	(5,1)
Commercial	(4,3)	(1,7)
Industriel et polyvalent	4,3	3,6
Total du portefeuille	(0,7)	(1,5)

La croissance du loyer minimum moyen des baux renouvelés est en baisse de 0,7 % pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016.

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

	2017	2018	2019	2020	2021
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	2 131 000	2 112 000	1 772 000	1 027 000	994 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	17,67	18,55	18,02	18,17	18,57
% du portefeuille – Bureaux	14,6	14,5	12,2	7,0	6,8
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	2 016 000	2 119 000	1 567 000	1 321 000	990 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	16,70	15,21	18,09	21,48	21,09
% du portefeuille – Commercial	16,3	17,2	12,7	10,7	8,0
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	3 435 000	2 819 000	1 332 000	2 126 000	1 418 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	6,99	6,76	7,61	6,70	6,42
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	19,2	15,8	7,4	11,9	7,9
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	7 582 000	7 050 000	4 671 000	4 474 000	3 402 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	12,57	12,83	15,07	13,70	14,24
% du portefeuille	16,9	15,7	10,4	10,0	7,6

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 juin 2016 :

	Durée résiduelle moyenne années	Superficie moyenne occupée par client pi ²	Loyer minimum moyen /pied carré \$
Bureaux	4,4	6 900	17,52
Commercial	4,3	4 200	17,66
Industriel et polyvalent	4,4	13 900	6,60
Moyenne portefeuille	4,3	7 100	13,12

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 6 000 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 7 100 pieds carrés. Nos trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 4,9 %, 4,9 % et 3,9 % de nos produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité de nos flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 10,7 % proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant environ 100 baux.

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

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

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

Aucune part n'a été rachetée au cours du deuxième trimestre de 2016. Depuis la mise en place du programme, Cominar a racheté un total de 3 248 232 parts à un prix moyen de 14,94 \$ pour une contrepartie totale de 48,5 millions \$ payée comptant.

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

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
Parts émises et en circulation au début de la période	170 912 647	158 689 195
+ Appel public à l'épargne	—	7 901 650
– Rachat de parts dans le cours normal des activités	(2 717 396)	(530 836)
+ Exercice d'options	—	266 200
+ Régime de réinvestissement des distributions	—	4 582 780
+ Conversion de débetures convertibles	—	3 658
+ Conversion de parts incessibles et de parts différées	18 375	—
Parts émises et en circulation à la fin de la période	168 213 626	170 912 647

Information supplémentaire	2 août 2016
Parts émises et en circulation	168 213 626
Options d'achat de parts en circulation	10 095 150
Parts incessibles et parts différées	229 089

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Michel Dallaire et Alain Dallaire, fiduciaires et membres de la direction de Cominar, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Groupe Dallaire inc. et Dalcon inc. Au cours du deuxième trimestre de 2016, Cominar a effectué des opérations avec ces sociétés, dont voici le détail :

Trimestres terminés les 30 juin	2016 \$	2015 \$
Immeubles de placement – coûts en capital	25 520	17 643
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital	1 833	4 376
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	701	697
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement	73	76
Revenus d'intérêts	71	72

Les soldes présentés aux bilans consolidés se détaillent comme suit :

	Au 30 juin 2016	Au 31 décembre 2015
	\$	\$
Participations dans des coentreprises	82 950	74 888
Créance hypothécaire	8 250	8 250
Débiteurs	661	701
Créditeurs	5 183	8 804

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

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

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

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion intermédiaire et les états financiers intermédiaires consolidés résumés. En se fondant sur ces évaluations, le chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 30 juin 2016 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à Cominar, y compris ses filiales consolidées, leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 30 juin 2016 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du deuxième trimestre de 2016, nous n'avons effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

Notre rapport de gestion intermédiaire est fondé sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, qui ont été préparés conformément aux IFRS pour la préparation des états financiers intermédiaires. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés et elles sont les mêmes que celles qui ont été appliquées pour les états financiers annuels audités au 31 décembre 2015. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires consolidés résumés et de toute autre information financière contenue dans ce rapport de gestion intermédiaire nécessitent une sélection judicieuse de principes et de méthodes comptables appropriés, et leur mise en application requiert de la part de la direction qu'elle fasse des estimations et porte des jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous considérons comme raisonnables, comme celles qui reposent souvent sur l'expérience. Elles constituent la base de nos jugements pour établir la valeur comptable des actifs et des passifs qui, en réalité, ne saurait provenir d'ailleurs. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation pourrait donner des montants différents de ceux qui sont présentés. Les résultats réels pourraient donc différer.

Immeubles de placement

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

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

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

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

Capitalisation des coûts

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

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

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

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

Incitatifs à la location

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

Instruments financiers

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

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Coûts de financement différés

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

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

Constataion des produits

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

Plan incitatif à long terme

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

Options d'achat de parts

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

Parts incessibles

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

Parts différées

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

Impôts sur les bénéfices

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

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

Calculs par part

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

Information sectorielle

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

MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES

IFRS 9 – « Instruments financiers »

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

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

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

IFRS 16 – « Contrats de location »

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

RISQUES ET INCERTITUDES

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

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

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

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
30 juin 2016

Non audités

BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 juin 2016 \$	31 décembre 2015 \$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	7 593 913	7 614 990
Immeubles en développement	5	53 516	49 114
Terrains détenus pour développement futur	5	73 709	71 646
		7 721 138	7 735 750
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	6	149 037	163 733
Participations dans des coentreprises	7	82 950	74 888
Goodwill		166 971	166 971
Créance hypothécaire		8 250	8 250
Débiteurs		54 101	56 756
Frais payés d'avance et autres actifs		75 585	14 099
Trésorerie et équivalents de trésorerie		6 200	5 250
Total de l'actif		8 264 232	8 225 697
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	8	2 033 303	2 052 640
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble détenu en vue de la vente	6, 8	—	8 590
Débetures	9	2 220 003	1 995 506
Emprunts bancaires	10	246 462	381 166
Créditeurs et charges à payer		100 752	118 921
Passifs d'impôts différés		11 263	10 877
Distributions payables aux porteurs de parts		20 606	—
Total du passif		4 632 389	4 567 700
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		3 631 843	3 657 997
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		8 264 232	8 225 697

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour les périodes terminées les 30 juin

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Composante avoir des débtures convertibles \$	Total \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2016		3 063 920	2 008 364	(1 421 233)	6 946	—	3 657 997
Bénéfice net et résultat global		—	137 868	—	—	—	137 868
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(123 787)	—	—	(123 787)
Émissions de parts	11	347	—	—	(347)	—	—
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	(40 779)	—	—	—	—	(40 779)
Plan incitatif à long terme		—	76	—	468	—	544
Solde au 30 juin 2016		3 023 488	2 146 308	(1 545 020)	7 067	—	3 631 843

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Composante avoir des débtures convertibles \$	Total \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2015		2 839 515	1 733 684	(1 169 938)	5 746	1 424	3 410 431
Bénéfice net et résultat global		—	145 439	—	—	—	145 439
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(125 138)	—	—	(125 138)
Émissions de parts		193 035	—	—	(69)	—	192 966
Frais afférents à l'émission de parts		(6 548)	—	—	—	—	(6 548)
Plan incitatif à long terme		—	141	—	943	—	1 084
Solde au 30 juin 2015		3 026 002	1 879 264	(1 295 076)	6 620	1 424	3 618 234

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)	
		2016	2015	2016	2015
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement		217 262	224 769	438 686	454 180
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		46 252	45 610	97 222	98 393
Impôts fonciers et services		50 890	52 591	103 501	106 025
Frais de gestion immobilière		4 051	3 775	8 224	7 903
		101 193	101 976	208 947	212 321
Bénéfice d'exploitation net					
		116 069	122 793	229 739	241 859
Charge financière	12	(42 710)	(44 994)	(84 920)	(89 136)
Frais d'administration du Fonds		(3 980)	(4 100)	(7 977)	(8 327)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	7	701	697	1 412	1 254
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices					
		70 080	74 396	138 254	145 650
Impôts sur les bénéfices					
		(293)	(110)	(386)	(211)
Bénéfice net et résultat global					
		69 787	74 286	137 868	145 439
Bénéfice net de base par part					
	13	0,41	0,44	0,82	0,88
Bénéfice net dilué par part					
	13	0,41	0,44	0,82	0,87

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)	
		2016	2015	2016	2015
		\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		69 787	74 286	137 868	145 439
Ajustements pour :					
Excédent de la quote-part du bénéfice net et résultat global sur les distributions reçues des coentreprises	7	(701)	(697)	(1 412)	(1 054)
Amortissements		(573)	65	(1 347)	(1 236)
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		277	524	538	993
Impôts différés		293	110	386	211
Comptabilisation linéaire des baux	4	(429)	(2 334)	(1 542)	(3 715)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	14	(45 440)	(46 527)	(72 645)	(85 010)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		23 214	25 427	61 846	55 628
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu	4	(39 026)	(64 463)	(77 520)	(91 595)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	(2 419)	(3 993)	(5 763)	(7 415)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3	30 812	—	101 243	—
Contributions au capital des coentreprises	7	(2 325)	—	(9 050)	(18 450)
Retour de capital d'une coentreprise	7	2 400	—	2 400	1 231
Variation des autres actifs		(498)	(1 006)	(922)	(1 066)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		(11 056)	(69 462)	10 388	(117 295)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Distributions aux porteurs de parts		(61 815)	(42 901)	(103 181)	(71 140)
Emprunts bancaires		(112 175)	(188 656)	(134 704)	(273 893)
Emprunts hypothécaires		17 241	(83)	136 531	(95)
Produit net de l'émission de débentures		223 855	298 436	223 814	298 403
Produit net de l'émission de parts	11	—	268	—	153 390
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	—	—	(40 779)	—
Remboursement d'emprunts hypothécaires à l'échéance	8	(63 728)	(7 010)	(125 806)	(16 152)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(12 846)	(14 381)	(27 159)	(28 716)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(9 468)	45 673	(71 284)	61 797
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		2 690	1 638	950	130
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		3 510	4 401	5 250	5 909
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		6 200	6 039	6 200	6 039
Autres informations					
Intérêts payés		55 785	52 815	89 784	94 412
Distributions reçues des coentreprises	7	—	—	—	200

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Pour les périodes terminés les 30 juin 2016 et 2015

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

1) DESCRIPTION DU FONDS

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 30 juin 2016, il détenait et gérait un portefeuille de 538 immeubles de qualité qui couvraient au total 44,8 millions de pieds carrés répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 2 août 2016.

2) PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Mode de préparation

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

3) DISPOSITIONS

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

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

Le 2 mai 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille immobilier de 5 immeubles commerciaux situés dans les régions de Québec et Montréal, pour un montant de 39 293 \$, net des frais de vente.

4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	Note	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
		\$	\$
Solde au début de la période		7 614 990	7 697 823
Acquisitions et coûts afférents		—	33 081
Ajustement à la juste valeur		—	(23 322)
Coûts en capital		67 922	137 161
Dispositions		—	(97 444)
Transferts des immeubles en développement	5	—	13 292
Transferts aux immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	6	(95 028)	(163 733)
Variation des coûts directs initiaux		4 487	10 992
Comptabilisation linéaire des baux		1 542	7 140
Solde à la fin de la période		7 593 913	7 614 990

5) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

	Note	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
		\$	\$
Solde au début de la période		120 760	121 938
Coûts en capital		3 975	6 875
Intérêts capitalisés		2 490	5 239
Transferts aux immeubles productifs de revenu	4	—	(13 292)
Solde à la fin de la période		127 225	120 760
Répartition :			
Immeubles en développement		53 516	49 114
Terrains détenus pour développement futur		73 709	71 646

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

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

	Note	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Période de six mois terminée le 30 juin 2016				
Actifs				
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente				
Solde au début de la période		163 733	—	163 733
Dispositions	3	(109 724)	—	(109 724)
Transferts des immeubles productifs de revenu	4	45 529	49 499	95 028
Solde à la fin de la période		99 538	49 499	149 037

		Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Période de six mois terminée le 30 juin 2016				
Passifs				
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble productif de revenu détenu en vue de la vente				
Solde au début de la période		8 590	—	8 590
Remboursements mensuels de capital		(109)	—	(109)
Disposition		(8 481)	—	(8 481)
Solde à la fin de la période		—	—	—

7) COENTREPRISES

Aux 30 juin			2016	2015
Coentreprise	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec, Québec	50 %	50 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec, Québec	50 %	50 %
Société en commandite Chaudière-Duplessis	Boulevard de la Chaudière	Québec, Québec	75 %	75 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Québec	75 %	—

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

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

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	74 888	41 633
Contributions au capital des coentreprises	9 050	33 259
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	1 412	1 427
Liquidités distribuées par une coentreprise	—	(200)
Retour de capital d'une coentreprise	(2 400)	(1 231)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	82 950	74 888

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

	Au 30 juin 2016	Au 31 décembre 2015
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	188 802	183 168
Immeubles en développement	31 863	32 921
Terrains détenus pour développement futur	51 811	43 122
Autres actifs	3 057	2 806
Emprunts hypothécaires	(109 986)	(102 312)
Emprunts bancaires	(21 862)	(25 002)
Autres passifs	(3 497)	(6 440)
Actif net des coentreprises	140 188	128 263
Quote-part de l'actif net des coentreprises	82 950	74 888

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2016	2015	2016	2015
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	5 193	4 204	10 059	9 118
Charges d'exploitation	2 418	1 570	4 520	4 112
Bénéfice d'exploitation net	2 775	2 634	5 539	5 006
Charge financière	(1 337)	(1 240)	(2 633)	(2 498)
Frais d'administration	(35)	—	(81)	—
Bénéfice net et résultat global	1 403	1 394	2 825	2 508
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	701	697	1 412	1 254

8) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015	
	Taux contractuel moyen pondéré		Taux contractuel moyen pondéré	
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	2 051 335	4,46	1 948 462	4,79
Emprunts hypothécaires nets contractés ou pris en charge	137 855	3,39	371 407	3,07
Remboursements mensuels de capital	(27 159)	—	(57 120)	—
Remboursement de soldes à l'échéance	(134 286)	5,34	(211 414)	4,77
	2 027 745	4,40	2 051 335	4,46
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	10 761		14 246	
Moins : Coûts de financement différés	(5 203)		(4 351)	
Solde à la fin de la période ⁽¹⁾	2 033 303		2 061 230	

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

Les emprunts hypothécaires sont garantis principalement par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 4 008 063 \$ [4 162 353 \$ au 31 décembre 2015]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,52 % à 7,75 % [2,35 % à 7,75 % au 31 décembre 2015], le taux contractuel moyen pondéré s'élevait à 4,40 % au 30 juin 2016 [4,46 % au 31 décembre 2015], et sont renouvelables à diverses dates entre juillet 2016 et janvier 2039. Au 30 juin 2016, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,07 % [4,05 % au 31 décembre 2015].

Au 30 juin 2016, la totalité des emprunts hypothécaires portaient intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2016 et au 31 décembre 2015.

9) DÉBENTURES

Le 20 mai 2016, Cominar a procédé à l'émission de 225 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 10 portant intérêt à 4,247 % et échéant en mai 2023.

Le tableau qui suit présente les caractéristiques des débentures en circulation au 30 juin 2016 :

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel %	Taux d'intérêt effectif %	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 juin 2016 \$
Série 1	juin 2012 ⁽¹⁾	4,274	4,32	juin 2017	250 000
Série 2	décembre 2012 ⁽²⁾	4,23	4,37	décembre 2019	300 000
Série 3	mai 2013	4,00	4,24	novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 ⁽³⁾	4,941	4,81	juillet 2020	300 000
Série 6	septembre 2014	1,97 ⁽⁴⁾	2,13	septembre 2016	250 000
Série 7	septembre 2014	3,62	3,70	juin 2019	300 000
Série 8	décembre 2014	4,25	4,34	décembre 2021	200 000
Série 9	juin 2015	4,164	4,25	juin 2022	300 000
Série 10	mai 2016	4,247	4,34	mai 2023	225 000
Total		3,98	4,05		2 225 000

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

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

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

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

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

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré %	\$	Taux contractuel moyen pondéré %
Solde au début de la période	2 000 000	3,95	1 950 000	3,89
Émissions	225 000	4,25	300 000	4,16
Remboursement à l'échéance	—	—	(250 000)	3,03
	2 225 000	3,98	2 000 000	3,95
Moins : Coûts de financement différés	(7 519)		(7 413)	
Plus : Prime et escompte nets à l'émission	2 522		2 919	
Solde à la fin de la période	2 220 003		1 995 506	

Les débetures, en vertu de l'acte de fiducie, renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 30 juin 2016 et 31 décembre 2015.

10) EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 juin 2016, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700 000 \$ venant à échéance en août 2019. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux de base majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 juin 2016 et au 31 décembre 2015. Au 30 juin 2016, les emprunts bancaires totalisaient 246 462 \$ et les liquidités disponibles représentaient 453 538 \$.

11) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	170 912 647	3 063 920	158 689 195	2 839 515
Appel public à l'épargne	—	—	7 901 650	148 701
Rachat de parts dans le cours normal des activités	(2 717 396)	(40 779)	(530 836)	(7 755)
Exercice d'options	—	—	266 200	4 741
Régime de réinvestissement des distributions	—	—	4 582 780	78 643
Conversion de débetures convertibles	—	—	3 658	75
Conversion de parts incessibles et parts différées	18 375	347	—	—
Parts émises et en circulation à la fin de la période	168 213 626	3 023 488	170 912 647	3 063 920

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2016	2015	2016	2015
	\$	\$	\$	\$
Distributions	61 817	62 769	123 787	125 138
Distributions par part	0,3675	0,3675	0,735	0,735

12) CHARGE FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2016	2015	2016	2015
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	21 929	22 281	44 040	45 070
Intérêts sur débetures	20 840	19 630	40 560	38 572
Intérêts sur débetures convertibles	—	2 862	—	5 723
Intérêts sur emprunts bancaires	2 461	2 145	5 443	4 690
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(200)	(196)	(397)	(389)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	977	2 387	1 959	3 622
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 682)	(2 370)	(3 486)	(4 969)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 615)	(1 745)	(3 199)	(3 183)
Total de la charge financière	42 710	44 994	84 920	89 136

(1) Incluent des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période. Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé en 2016 a été de 4,18 % [4,40 % en 2015].

13) BASE DE CALCULS PAR PART

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2016	2015	2016	2015
	Parts	Parts	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	168 310 029	167 921 179	168 730 133	166 121 152
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	561 890	207 156	408 396	291 391
Dilution afférente aux débetures convertibles	—	9 304 955	—	9 304 955
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	168 871 919	177 433 290	169 138 529	175 717 498

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 7 242 650 options en cours au 30 juin 2016 [3 955 750 options au 30 juin 2015] et de 7 300 533 options en cours pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016 [4 027 967 options en 2015] du fait que le prix de levée des options, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles de nil \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2016 [4 412 \$ en 2015] et de nil \$ pour la période de six mois terminée le 30 juin 2016 [7 732 \$ en 2015].

14) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2016	2015	2016	2015
	\$	\$	\$	\$
Frais payés d'avance	(34 311)	(34 798)	(61 546)	(63 262)
Débiteurs	1 532	(306)	2 655	(1 819)
Créditeurs et charges à payer	(12 661)	(11 423)	(13 754)	(19 929)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(45 440)	(46 527)	(72 645)	(85 010)
Autre information				
Acquisitions et investissements impayés relativement aux immeubles de placement	11 223	17 594	11 223	17 594

15) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours des périodes de six mois terminées les 30 juin 2016 et 2015, Cominar a conclu des opérations avec des sociétés contrôlées par des porteurs de parts qui sont également membres de la direction de Cominar, sur lequel ils ont une influence notable.

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

Périodes de six mois terminées les 30 juin	Note	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
		2016	2015	2016	2015
		\$	\$	\$	\$
Immeubles de placement – coûts en capital		25 520	17 643	42 394	31 620
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – acquisition		–	–	6 204	21 084
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital		1 833	4 376	2 472	7 132
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	7	701	697	1 412	1 254
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement		73	76	147	128
Revenus d'intérêts		71	72	140	173

	Note	Au 30 juin 2016	Au 31 décembre 2015
		\$	\$
Participations dans des coentreprises	7	82 950	74 888
Créance hypothécaire		8 250	8 250
Débiteurs		661	701
Créditeurs		5 183	8 804

16) JUSTE VALEUR

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

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

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

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

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

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

	Au 30 juin 2016			Au 31 décembre 2015	
	Niveau	Valeur	Juste	Valeur	Juste
		comptable	valeur	comptable	valeur
		\$	\$	\$	\$
PASSIFS FINANCIERS					
Emprunts hypothécaires	2	2 033 303	2 113 874	2 061 230	2 140 424
Débentures	2	2 220 003	2 271 652	1 995 506	2 026 127

17) INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

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

Trimestre terminé le	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 juin 2016	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	96 986	81 464	41 409	219 859	(2 597)	217 262
Bénéfice d'exploitation net	49 702	43 763	23 991	117 456	(1 387)	116 069
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	701	701
30 juin 2015	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	101 323	84 204	41 344	226 871	(2 102)	224 769
Bénéfice d'exploitation net	53 131	46 224	24 756	124 111	(1 318)	122 793
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	697	697

Période de six mois terminée	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 juin 2016	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	194 368	164 663	84 685	443 716	(5 030)	438 686
Bénéfice d'exploitation net	97 973	86 682	47 854	232 509	(2 770)	229 739
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	1 412	1 412
30 juin 2015	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	204 336	171 142	82 261	458 739	(4 559)	454 180
Bénéfice d'exploitation net	105 242	91 521	47 600	244 363	(2 504)	241 859
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	1 254	1 254

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
Au 30 juin 2016	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	3 299 546	2 970 390	1 418 378	7 688 314	(94 401)	7 593 913
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	—	99 538	49 499	149 037	—	149 037
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	82 950	82 950
Au 31 décembre 2015	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	3 253 449	3 002 584	1 450 542	7 706 575	(91 585)	7 614 990
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	—	163 733	—	163 733	—	163 733
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	74 888	74 888

18) ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 14 juillet 2016, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part payable le 15 août 2016.

INFORMATIONS CORPORATIVES

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Michel Dallaire, ing.

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

Luc Bachand ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Administrateur de sociétés

Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC ⁽¹⁾⁽²⁾

Administratrice de sociétés

M^e Gérard Coulombe, c.r. ⁽²⁾⁽³⁾

Associé principal
Lavery, de Billy

Alain Dallaire

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

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

Administrateur de sociétés

Ghislaine Laberge ⁽²⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

Johanne M. Lépine ⁽³⁾⁽⁴⁾

Présidente et chef de la direction
Aon Parizeau inc.

Michel Théroux, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽³⁾

Administrateur de sociétés

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de rémunération

(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance

(4) Membre du comité d'investissement

PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Michel Dallaire, ing.

Chef de la direction

Sylvain Cossette, B.C.L.

Président et chef de l'exploitation

Gilles Hamel, CPA, CA

Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

Guy Charron, CPA, CA

Vice-président exécutif, exploitation
Commerce de détail

Alain Dallaire

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

Todd Bechard, CPA, CMA, CFA

Vice-président exécutif, acquisitions

Jean Laramée, ing.

Vice-président exécutif, développement

Michael Racine

Vice-président exécutif, location
Bureaux et industriel

Manon Deslauriers

Vice-présidente, affaires juridiques et
secrétaire corporative

INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

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

INSCRIPTION EN BOURSE

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

AGENT DE TRANSFERT

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

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

TAXATION DES DISTRIBUTIONS

En 2015, 73,94 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient différées d'impôt.

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

AUDITEURS

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

