

ENSEMBLE



RAPPORT INTERMÉDIAIRE

Trimestre terminé le 30 septembre 2011
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR





PLACE DE LA CITÉ, QUÉBEC

TABLE DES MATIÈRES

/ 03	Message aux porteurs de parts	/ 29	Portefeuille immobilier
/ 05	Rapport de gestion intermédiaire	/ 30	Programme d'acquisition et de développement d'immeubles
/ 05	Introduction	/ 32	Opérations immobilières
/ 05	Mise en garde au sujet des déclarations prospectives	/ 35	Parts émises et en circulation
/ 06	Mesures financières pour lesquelles les IFRS ne fournissent pas de définition standardisée	/ 36	Opérations entre apparentés
/ 06	Faits saillants du 3 ^e trimestre terminé le 30 septembre 2011	/ 36	Imposition fiscale des porteurs de parts
/ 06	Événements subséquents	/ 37	Information trimestrielle choisie
/ 07	Faits saillants financiers et opérationnels	/ 37	Perspectives
/ 08	Aperçu général de notre entreprise	/ 38	Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
/ 08	Objectifs et stratégie	/ 38	Modification de conventions comptables
/ 09	Indicateurs de performance	/ 38	Principales conventions et estimations comptables
/ 10	Normes internationales d'information financière	/ 41	Nouvelles conventions comptables
/ 14	Analyse de la performance	/ 43	Risques et incertitudes
/ 15	Résultats d'exploitation	/ 47	États financiers consolidés intermédiaires résumés
/ 18	Analyse sectorielle	/ 52	Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés
/ 20	Bénéfice distribuable et distributions	/ 78	Informations corporatives
/ 23	Fonds provenant de l'exploitation	/ 79	Informations aux porteurs de parts
/ 24	Fonds provenant de l'exploitation ajustés		
/ 26	Liquidités et sources de financement		

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

À tous les porteurs de parts,

Le troisième trimestre a été marqué par une croissance soutenue et par quatre acquisitions d'immeubles de qualité dans nos trois secteurs d'activité, qui sont venues accroître la valeur du Fonds et porter nos investissements en acquisitions à plus de 100 millions \$ depuis le début de 2011. En vue de mieux gérer la croissance future, nous avons procédé à une mise à jour de notre plan stratégique, dont l'essentiel est décrit ci-après.

CROISSANCE SOUTENUE

Nos produits d'exploitation ont augmenté de 12,9 % pour s'élever à 78,0 millions \$. Cette hausse reflète principalement l'apport des acquisitions d'immeubles de 2010 et 2011 ainsi que la contribution des développements. En hausse de 12,7 % sur le troisième trimestre de 2010, notre bénéfice d'exploitation net a atteint 47,3 millions \$, et notre bénéfice distribuable récurrent s'est élevé à 25,1 millions \$, en hausse de 6,2 %. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont augmenté de 7,9 % et les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents de 7,2 %. Nos porteurs de parts ont reçu des distributions totalisant 23,3 millions \$, en hausse de 4,0 % sur celles du trimestre correspondant de 2010.

MISE À JOUR DU PLAN STRATÉGIQUE

Cominar met à jour périodiquement son plan stratégique avec une vision orientée vers l'avenir tout en tenant compte de la conjoncture économique et des opportunités des marchés pour une croissance solide à long terme, selon sa mission. Récemment, le conseil des fiduciaires a apporté quelques modifications au plan stratégique; elles concernent notamment le ratio d'endettement, le ratio de distribution et la stratégie d'expansion du Fonds.

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme et le versement régulier et stable des distributions aux porteurs de parts, le conseil des fiduciaires a procédé à une révision du ratio d'endettement qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute, et ce, même si notre convention

de fiducie permet d'atteindre un ratio de 65 %. De plus, le conseil des fiduciaires a décidé que le ratio de distribution devrait progressivement s'établir à environ 90 % du bénéfice distribuable.

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

Dans le but de soutenir et éventuellement augmenter son rythme de croissance, Cominar se doit d'explorer de nouveaux marchés à l'extérieur de la province de Québec, comme ce fût le cas en mars 2010, avec l'acquisition d'un portefeuille immobilier dans les Provinces atlantiques et dont les résultats ont été très satisfaisants. Par conséquent, le conseil des fiduciaires a décidé d'ajouter l'Ontario aux marchés cibles du Fonds. Les différentes opportunités qui se présenteront dans ce marché seront analysées selon les mêmes critères et la même rigueur qui ont caractérisé Cominar au fil des ans, depuis sa création.

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

Soulignons que de plus, selon les nouvelles orientations de la ville de Québec, les promoteurs immobiliers devront prévoir une mixité de locaux voués à des fins résidentielles et commerciales dans la réalisation de leurs projets de développement, notamment ceux situés à proximité du boulevard Laurier. Dans ce contexte, le conseil des fiduciaires a réexaminé l'orientation stratégique du Fonds consistant à ne pas investir dans le secteur résidentiel et, à la suite de cet examen, il a réaffirmé cette orientation.

Cette nouvelle ligne d'action a conduit à une révision des modalités dans la poursuite du développement du Complexe Jules-Dallaire. En conséquence, selon l'entente de principe intervenue le 8 novembre 2011, la phase 2 de ce Complexe serait réalisée en partenariat avec la famille Dallaire. Cette dernière ferait l'acquisition des droits superficiaires pour une somme de 20,2 millions \$, montant corroboré par des experts indépendants, et elle réaliserait à ses risques la construction de la phase 2, soit une tour de dix étages destinés à des bureaux à laquelle s'ajouteraient quelque 200 unités de condominiums sur quinze niveaux destinées à la vente à des particuliers. Lorsque le développement des dix étages destinés à des bureaux sera complété, la famille Dallaire pourra augmenter sa participation jusqu'à hauteur de 50 % de la juste valeur marchande de la totalité du Complexe, moyennant un paiement comptant. Par la suite, Cominar assurera la gestion de l'ensemble de l'immeuble.

Compte tenu de ce qui précède, Cominar a conclu, le 8 novembre dernier, une entente afin de vendre un terrain destiné à des fins de développement d'envergure à usage mixte, dans la ville de Québec, à la famille Dallaire, pour un montant de 20,4 millions \$, somme également corroborée par des experts indépendants et qui sera payée comptant. Cette entente est assortie d'un droit de premier refus en faveur de Cominar relativement à la construction des espaces à bureaux et commerciaux qui pourraient être construits sur ce terrain.

MAINTIEN DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation de nos immeubles en location s'élevait à 93,6 % au 30 septembre 2011, soit sensiblement au même niveau qu'à la fin de l'exercice 2010. Nos équipes de location poursuivent leur travail intensif, y compris dans le secteur industriel et polyvalent de la région de Montréal. Au terme des neuf premiers mois de l'exercice, nous avons renouvelé 67,2 % de nos baux venant à échéance en 2011 et nous prévoyons que le taux de rétention pour l'année 2011 devrait se situer dans la moyenne annuelle des derniers exercices. Depuis le début de 2011, nous avons signé de nouveaux baux pour une superficie de 1,3 million de pieds carrés.

POSITION FINANCIÈRE SAIN ET SOLIDE

Au 30 septembre 2011, notre ratio d'endettement global s'établissait à 54,6 % et le ratio de couverture des intérêts se situait à 2,79 : 1, se comparant avantageusement à celui de nos pairs.

Le 20 octobre 2011, nous avons clôturé un placement de 5,2 millions de parts dans le cadre d'une prise ferme et au terme d'un prospectus simplifié daté du 12 octobre 2011, déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières. Les parts ont été vendues à un syndicat de preneurs fermes pour un produit brut d'environ 112 millions \$, qui a été affecté à la réduction des emprunts bancaires. À la suite de cette émission, le ratio d'endettement a été réduit à environ 50,5 %, conformément au plan stratégique révisé par le conseil des fiduciaires.

EXPANSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au troisième trimestre, notre portefeuille immobilier dans les Provinces atlantiques s'est accru de trois propriétés de qualité louées à 100 %, dont un immeuble industriel et polyvalent dans la grande région de Moncton (N.-B.), un immeuble à bureaux situé à Saint John (N.-B.) et un immeuble commercial à Halifax (N.-É.), couvrant une superficie locative totale de 93 000 pieds carrés, pour un investissement de 13,1 millions \$. Le 30 septembre, nous nous sommes portés acquéreur d'un immeuble industriel et polyvalent situé à Montréal, au coût de 3,4 millions \$, et couvrant une superficie locative de 43 000 pieds carrés. Cet immeuble est également loué à 100 %. Le taux de capitalisation moyen pondéré de ces quatre transactions est de 8,4 %.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE

Notre performance des neuf premiers mois nous rend confiants de terminer l'exercice avec de bons résultats, en croissance sur ceux de l'exercice précédent.

Nous demeurons à l'affût de projets d'acquisition de portefeuilles immobiliers présentant de bons potentiels de croissance et de rendement, que nous pourrions intégrer avec la même efficacité dont nous avons fait preuve dans le passé.



Le président et chef de la direction,
Michel Dallaire, ing.

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 septembre 2011, par rapport au trimestre correspondant de 2010, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 8 novembre 2011, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non vérifiés et les notes y afférentes inclus dans ce document. **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 préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »).

Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds, y compris sa notice annuelle 2010, 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 de vérification, a approuvé le contenu de ce rapport de gestion intermédiaire.

MISE EN GARDE AU SUJET 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 2011 et à moyen terme, ainsi que les stratégies concernant la réalisation de nos objectifs, de même que les déclarations concernant nos opinions, perspectives, projets, objectifs, attentes, prévisions, estimations et intentions. Les mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » et l'emploi du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visent à dénoter des déclarations prospectives.

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

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

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion intermédiaire.

MESURES FINANCIÈRES POUR LESQUELLES LES IFRS NE FOURNISSENT PAS DE DÉFINITION STANDARDISÉE

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

FAITS SAILLANTS DU 3^E TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2011

- Augmentations de :
 - 12,9 % des produits d'exploitation
 - 12,7 % du bénéfice d'exploitation net
 - 6,2 % du bénéfice distribuable récurrent
 - 7,9 % des fonds provenant de l'exploitation récurrents
 - 7,2 % des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents
 - 4,0 % des distributions
- Taux d'occupation à 93,6 %
- Ratio de couverture des intérêts de 2,79 : 1

ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS

- Le 20 octobre 2011, Cominar a procédé à la clôture d'un placement de 5 207 000 parts dans le cadre d'une prise ferme et au terme d'un prospectus simplifié daté du 12 octobre 2011, déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières. Les parts ont été vendues à un syndicat de preneurs fermes pour un produit brut total d'environ 112 millions \$. Le produit tiré de la vente des parts a été affecté à la réduction de l'encours de la dette contractée aux termes de facilités de crédit courantes, laquelle dette a été utilisée pour financer le programme d'acquisition et de développement continu de Cominar, et sera affecté au financement d'acquisitions futures.
- Le 8 novembre 2011, Cominar a conclu une entente de principe visant un partenariat avec la famille Dallaire pour aménager la phase 2 du Complexe Jules-Dallaire (CJD). En vertu de cette entente, des droits superficiaires seront vendus à la famille Dallaire pour la somme de 20,2 millions \$, montant corroboré par des experts indépendants, lui permettant d'ériger une tour de 10 étages de locaux à bureaux au-dessus des trois niveaux construits lors de l'aménagement de la phase 1, ainsi qu'environ 200 unités de condominiums sur 15 niveaux.

Lorsque le développement des dix étages destinés à des bureaux sera complété, la famille Dallaire pourra augmenter sa participation jusqu'à hauteur de 50 % de la juste valeur marchande de la totalité du Complexe Jules-Dallaire, moyennant un paiement comptant. Par la suite, la gestion de l'immeuble incomberait à Cominar.

- Le 8 novembre 2011, Cominar a conclu une entente avec la famille Dallaire en vue de lui vendre un terrain qu'il détenait à des fins de développement futur dans la ville de Québec. Le montant de la transaction est de 20,4 millions \$, somme également corroborée par des experts indépendants, qui sera payé comptant. Cette transaction s'inscrit dans le contexte des modifications apportées au plan stratégique de Cominar qui vise à limiter la propriété de terrains pour développement futur aux seuls terrains en lien avec d'éventuels projets de développement pour répondre à des besoins ponctuels de ses clients, tout autant que dans les nouvelles orientations préconisées par la Ville de Québec dans ce secteur qui requièrent que les promoteurs immobiliers doivent prévoir une mixité de locaux voués à des fins résidentielles ou commerciales, notamment ceux situés à proximité du boulevard Laurier.
- En octobre 2011, Cominar a porté ses facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition à 260,8 millions \$, soit une augmentation de 75 millions \$.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
INFORMATION FINANCIÈRE						
Produits d'exploitation	78 002	69 096	12,9	239 758	211 121	13,6
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	47 270	41 938	12,7	137 507	121 561	13,1
Hausse du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	1,5 %	— ⁽³⁾		0,9 %	(0,1 %) ⁽³⁾	
Bénéfice net	27 918	26 307	6,1	81 758	74 705	9,4
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	25 083	23 614	6,2	71 598	66 539	7,6
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	28 624	26 526	7,9	82 261	75 771	8,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	24 942	23 276	7,2	71 114	65 518	8,5
Distributions	23 272	22 371	4,0	69 138	64 376	7,4
Ratio d'endettement				54,6 %	52,8 %	
Ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles)				39,4 %	36,1 %	
Actif total				2 600 552	2 372 166	
Capitalisation boursière				1 377 659	1 349 844	
INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART						
Bénéfice net (de base)	0,44	0,43	2,3	1,29	1,26	2,4
Bénéfice distribuable (de base) ⁽¹⁾	0,39	0,38	2,6	1,14	1,12	1,8
Bénéfice distribuable récurrent (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,38	0,37	2,7	1,11	1,10	0,9
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,43	0,41	4,9	1,24	1,22	1,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,38	0,37	2,7	1,10	1,09	0,9
Distributions	0,36	0,36	—	1,08	1,08	—
INFORMATION OPÉRATIONNELLE						
Nombre d'immeubles				269	243	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				20 956	19 525	
Taux d'occupation				93,6 %	93,7 %	
ACQUISITIONS & DÉVELOPPEMENTS						
Acquisitions						
Nombre d'immeubles				9	18	
Bail foncier				—	1	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				693	724	
Investissement total				100 927	89 730	
Taux de capitalisation moyen pondéré				8,4 %	8,9 %	
Développement complété						
Nombre d'immeubles				1	—	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				12	—	
Investissement total				4 100	—	
Taux de capitalisation				8,9 %	—	
Développement en cours						
Nombre d'immeubles				1	1	
Superficie locative estimative (en milliers de pieds carrés)				396	396	
Investissement prévu				77 000	77 000	
Taux de capitalisation moyen pondéré prévu				9,2 %	9,2 %	

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Montant non retraité en IFRS, établi en conformité avec les PCGR du Canada.

APERÇU GÉNÉRAL DE NOTRE ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Au 30 septembre 2011, nous détenons et gérons un portefeuille de 269 immeubles de qualité dont 53 immeubles à bureaux, 55 immeubles commerciaux et 161 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent au total 21,0 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal, Ottawa-Gatineau et des Provinces atlantiques.

Depuis sa création en 1998, Cominar a réalisé une succession d'acquisitions et mené à terme de nombreux projets de construction et de développement de propriétés portant la valeur comptable de ses actifs à 2,6 milliards \$ au 30 septembre 2011.

Notre gestion des actifs et des immeubles est entièrement effectuée à l'interne et nous sommes un fonds de placement immobilier pleinement intégré. Ainsi, nous ne sommes pas liés à une tierce partie par des contrats de gestion ou des honoraires de gestion des immeubles. Ce mode d'opération minimise les situations de conflit éventuelles entre la direction et le Fonds tout en assurant que les intérêts de la direction et des employés soient en accord avec ceux des porteurs de parts. Il en résulte une performance financière améliorée de la part de Cominar.

OBJECTIFS ET STRATÉGIE

OBJECTIFS

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

STRATÉGIE

Afin d'atteindre ses objectifs, Cominar continue de pratiquer une gestion à la fois souple et prudente de la croissance, du risque opérationnel et de la dette. Dans ce contexte, le conseil des fiduciaires a apporté quelques modifications au plan stratégique, concernant notamment le ratio d'endettement, le ratio de distribution et la stratégie d'expansion du Fonds.

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

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

Dans le but de soutenir et éventuellement augmenter son rythme de croissance, Cominar se doit d'explorer de nouveaux marchés à l'extérieur de la province de Québec, comme ce fût le cas en mars 2010, avec l'acquisition d'un portefeuille immobilier dans les Provinces atlantiques et dont les résultats ont été très satisfaisants. Par conséquent, le conseil des fiduciaires a décidé d'ajouter l'Ontario aux marchés cibles du Fonds. Les différentes opportunités qui se présenteront dans ce marché seront analysées selon les mêmes critères et la même rigueur qui ont caractérisé Cominar au fil des ans, depuis sa création.

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

LA PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

La satisfaction de la clientèle se définit comme étant la façon dont la clientèle perçoit et juge le service reçu et démontre une loyauté à l'égard de Cominar. Deux indicateurs sont retenus pour mesurer la satisfaction de la clientèle : le taux d'occupation et le taux de rétention, ce dernier se calculant comme étant la superficie des baux renouvelés par rapport à la superficie des baux échus au cours de l'exercice. Ces indicateurs donnent également un aperçu de la santé économique des régions dans lesquelles Cominar possède des immeubles.

LA PERFORMANCE FINANCIÈRE

Pour mesurer sa performance financière, Cominar utilise principalement les indicateurs suivants :

- **le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**, qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille existant, c'est-à-dire, de la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus et de réduire ses coûts, et ainsi de produire une plus-value pour ses porteurs de parts;
- **la marge bénéficiaire d'exploitation**, qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille;
- **le bénéfice distribuable (récurrent) par part**, qui constitue une référence pour les investisseurs leur permettant de juger de la stabilité des distributions;
- **les fonds provenant de l'exploitation (récurrents) par part**, qui représentent une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise;
- **les fonds provenant de l'exploitation ajustés (récurrents) par part** qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux 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; et
- **le ratio d'endettement**, qui permet d'évaluer l'équilibre financier, essentiel au bon fonctionnement d'une organisation.

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

NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE

INCIDENCE DE L'ADOPTION DES IFRS

Les IFRS reposent sur un cadre conceptuel semblable à celui des PCGR du Canada, bien que des différences importantes existent à l'égard de certains enjeux liés à la comptabilisation, à l'évaluation et à la présentation de l'information. L'adoption des IFRS n'a pas eu d'incidence sur les flux de trésorerie nets déclarés par le Fonds, mais elle a eu une incidence importante sur ses bilans et ses comptes de résultats consolidés. Plus particulièrement, le bilan d'ouverture du Fonds au 1^{er} janvier 2010 en vertu des IFRS tient compte de la réévaluation à la juste valeur de la totalité de ses biens immobiliers. L'incidence de cet ajustement sur le bilan d'ouverture préparé conformément aux IFRS au 1^{er} janvier 2010 comparativement à son bilan préparé conformément aux PCGR du Canada au 31 décembre 2009 correspond à une augmentation de l'Avoir des porteurs de parts qui est passé de 583,5 millions \$ à environ 930,6 millions \$. De plus, l'incidence de cet ajustement sur le bilan préparé conformément aux IFRS au 31 décembre 2010 comparativement à son bilan préparé conformément aux PCGR du Canada correspond à une augmentation de l'Avoir des porteurs de parts qui est passé de 675,8 millions \$ à 1 095,1 millions \$.

IFRS 1, PREMIÈRE ADOPTION DES NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE

L'adoption des IFRS par le Fonds a nécessité l'application d'IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière*, qui fournit les directives pour l'adoption initiale des IFRS par une entité. IFRS 1 exige en général qu'une entité applique rétrospectivement toutes les IFRS en vigueur à la fin de la première période de présentation en vertu des IFRS. Cependant, IFRS 1 prévoit certaines exceptions obligatoires et autorise certaines exemptions facultatives limitées en ce qui a trait à l'application rétroactive.

Cominar a décidé d'utiliser une des exemptions permises à d'autres normes IFRS tout en tenant également compte d'une des exceptions à l'application rétrospective des autres IFRS.

Exemption à d'autres normes IFRS

Le Fonds a décidé d'appliquer l'exemption aux autres normes suivantes :

Regroupement d'entreprises

Le Fonds s'est prévalu de l'exemption pour les regroupements d'entreprises prévue dans IFRS 1, qui lui permet de ne pas appliquer rétrospectivement IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, à des regroupements d'entreprises antérieurs. Par conséquent, le Fonds n'a pas retraité les regroupements d'entreprises ayant eu lieu avant la date de transition.

Exception à l'application rétrospective des autres IFRS

Cominar a appliqué l'exception obligatoire suivante à l'application rétroactive des autres IFRS :

Estimations

Les connaissances à posteriori n'ont pas été utilisées pour créer ou réviser les estimations. Par conséquent, les estimations formulées précédemment par le Fonds en vertu des PCGR du Canada correspondent à celles appliquées en vertu des IFRS.

Rapprochement entre les IFRS et les PCGR canadiens

Les rapprochements prescrits de l'Avoir des porteurs de parts, du résultat global et des flux de trésorerie comptabilisés selon les PCGR du Canada avec l'Avoir des porteurs de parts, le résultat global et les flux de trésorerie selon les IFRS démontrant l'effet de la transition aux IFRS sont fournis dans nos états financiers consolidés intermédiaires résumés joints à ce rapport de gestion intermédiaire.

L'analyse des états financiers qui suit a été préparée en tenant compte des normes et interprétations qui ont été publiées jusqu'à présent et qui devraient être en vigueur à la fin de la première période annuelle de présentation de l'information financière selon les IFRS du Fonds, prévue pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2011. Il est possible que certaines méthodes comptables dont l'adoption est prévue en vertu des IFRS ne soient pas adoptées, ou que l'application de ces méthodes à certaines opérations ou circonstances soit modifiée. Par conséquent, l'incidence de la conversion du Fonds aux IFRS pourrait différer de ces prévisions.

Analyse des incidences quantitatives et qualitatives des IFRS

Les différences importantes entre les normes IFRS et les PCGR qui ont eu un effet sur les états financiers de Cominar sont les suivantes :

- **Immeubles de placement (IAS 40)**

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux. Actuellement, tous les immeubles productifs de revenu de Cominar répondent à cette définition. Lors de l'implantation des IFRS, Cominar devait faire un choix entre deux méthodes d'évaluation, soit la méthode du coût ou la méthode de la juste valeur, afin de présenter ses immeubles de placement au bilan. La méthode du coût est similaire aux PCGR. Selon la méthode de la juste valeur, tout profit ou perte résultant de la variation lors de l'ajustement à la juste valeur d'un immeuble de placement est comptabilisé à l'état des résultats dans la période au cours de laquelle la variation se produit. La juste valeur est définie comme étant le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Selon la méthode de la juste valeur, les immeubles de placement ne sont pas amortis. Le conseil des fiduciaires a approuvé l'utilisation de la méthode de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement.

- **Sommaire de l'impact de l'adoption des IFRS sur les immeubles de placement**

Cominar a principalement utilisé la méthode de la capitalisation directe lors de l'évaluation de ses immeubles productifs de revenu au 1^{er} janvier 2010. Les taux de capitalisation appliqués ont varié de 6,5 % à 10,0 %, résultant en un taux global moyen pondéré de 7,8 % pour notre portefeuille. La valeur comptable des immeubles de placement au 1^{er} janvier 2010 était plus élevée de 409,5 millions \$, y incluant un ajustement de valeur non matérialisé de 121,5 millions \$, faisant passer leur valeur comptable de 1,8 milliard \$ selon les PCGR à 2,2 milliards \$ en vertu des IFRS, soit une augmentation de 23,3 % lors de la conversion au 1^{er} janvier 2010. Le total de l'actif est quant à lui passé de 1,8 milliard \$ à 2,2 milliards \$ à cette date, l'ajustement correspondant étant reconnu dans le solde d'ouverture de l'avoir des porteurs de parts. Le ratio d'endettement global de Cominar a diminué à 55,9 % au 1^{er} janvier 2010 selon les données IFRS comparativement à 60,1 %, tel que précédemment publié en vertu des PCGR pour cette même date, une diminution de 4,2 %.

Au 31 décembre 2010, les taux de capitalisation appliqués ont varié de 6,5 % à 10,4 %, résultant en un taux global moyen pondéré de 7,7 % pour notre portefeuille. La valeur comptable des immeubles de placement au 31 décembre 2010 était plus élevée de 490,2 millions \$, y incluant un ajustement de valeur non matérialisé de 128,7 millions \$, faisant passer leur valeur comptable de 1,9 milliard \$ selon les PCGR à 2,4 milliards \$ en vertu des IFRS, soit une augmentation de 26,0 %. Le total de l'actif est quant à lui passé de 2,0 milliards \$ à 2,4 milliards \$ à cette date. Le ratio d'endettement global de Cominar a diminué à 52,9 % au 31 décembre 2010 selon les données IFRS comparativement à 56,9 %, tel que précédemment publié en vertu des PCGR pour cette même date, une diminution de 4,0 %.

Les tableaux suivants présentent le détail des taux de capitalisation moyens utilisés par secteur d'activité et région géographique :

Taux de capitalisation moyen – 1^{er} janvier 2010

	Québec	Montréal	Ottawa	Provinces atlantiques	Total portefeuille
Bureaux	7,4 %	7,5 %	6,5 %	S/O	7,4 %
Commercial	8,0 %	7,8 %	8,0 %	S/O	7,9 %
Industriel et polyvalent	8,3 %	8,3 %	S/O	S/O	8,3 %
	7,8 %	7,8 %	6,7 %	S/O	7,8 %

Taux de capitalisation moyen – 31 décembre 2010

	Québec	Montréal	Ottawa	Provinces atlantiques	Total portefeuille
Bureaux	7,2 %	7,6 %	6,5 %	7,8 %	7,3 %
Commercial	7,8 %	7,6 %	8,3 %	8,4 %	7,8 %
Industriel et polyvalent	8,1 %	8,2 %	S/O	8,8 %	8,2 %
	7,6 %	7,8 %	6,7 %	8,2 %	7,7 %

- **Présentation des immeubles de placement**

Outre l'ajustement à la juste valeur non réalisée, la mise en application de la méthode d'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement a nécessité la reclassification des frais de location capitalisés, principalement le coût des améliorations locatives réalisées dans le cadre des activités d'exploitation et des autres frais reliés à la location, dont les incitatifs à la location, y compris les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, et les coûts directs initiaux.

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

- **Amortissement des immeubles de placement**

Selon le modèle de la juste valeur, l'amortissement des immeubles de placement n'est pas comptabilisé. Pour l'exercice financier 2010, l'ensemble des amortissements ainsi décomptabilisé s'est élevé à 66,4 millions \$, augmentant ainsi le résultat global.

- **Variation de la juste valeur des immeubles de placement**

Selon la méthode de la juste valeur, tout profit ou perte résultant de la variation lors de l'ajustement à la juste valeur d'un immeuble de placement est comptabilisé à l'état des résultats dans la période au cours de laquelle la variation se produit.

À la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice 2010, aucun signe de variation importante de la juste valeur des immeubles de placement n'était perceptible. Conformément à sa politique d'évaluation de ses immeubles de placement, la direction de Cominar a procédé en fin d'année 2010 à une réévaluation complète de son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une augmentation de 7,2 millions \$ était nécessaire afin de ramener la valeur comptable de ces actifs à leur juste valeur.

Le rapprochement du résultat global pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 fait donc état de cet ajustement des immeubles de placement à la juste valeur.

- **Regroupement d'entreprises (IFRS 3)**

Les IFRS et les PCGR actuels exigent tous deux que tous les regroupements d'entreprises soient comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Il existe toutefois des différences majeures entre les deux référentiels à d'autres égards, dont la plus importante concerne le fait que, selon les IFRS, les frais encourus pour réaliser la transaction doivent être passés en charges à mesure qu'ils sont engagés, alors que selon les PCGR du Canada, ces montants sont inclus dans le coût de l'actif. Ainsi, le rapprochement du résultat global pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 fait état d'un ajustement de 0,7 million \$ pour les frais de transaction relatifs au regroupement d'entreprises qui a permis à Cominar d'acquérir 100 % des immeubles de placement d'Overland Realty Ltd.

Contrôle interne à l'égard de l'information financière

Le passage des PCGR du Canada aux IFRS modifie la façon dont nous présentons nos résultats financiers et l'information qui les accompagne. Nous avons évalué l'incidence de ce passage sur nos systèmes, procédés et contrôles de présentation de l'information financière et avons noté que la modification la plus importante au chapitre de nos contrôles internes et de la présentation d'information tient au fait que nous sommes tenus d'évaluer et de présenter notre portefeuille d'immeubles de placement à la juste valeur. Par conséquent, le Fonds a dû concevoir et mettre en place de nouvelles procédures et contrôles internes portant sur le calcul des justes valeurs, notamment en ce qui concerne la prise en compte par la direction de toute modification importante à la condition physique des biens immobiliers ou toute variation significative dans les taux d'occupation, les modalités de location, le bénéfice d'exploitation net, les taux de capitalisation applicables et les autres conditions du marché.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE ⁽¹⁾

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau suivant résume nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 septembre 2011 et 2010, et doit être lu conjointement avec nos états financiers consolidés intermédiaires résumés et les notes y afférentes présentés dans ce rapport de gestion intermédiaire.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Produits d'exploitation	78 002	69 096	12,9	239 758	211 121	13,6
Charges d'exploitation	30 732	27 158	13,2	102 251	89 560	14,2
Bénéfice d'exploitation net	47 270	41 938	12,7	137 507	121 561	13,1
Charge financière	(17 183)	(14 042)	22,4	(50 158)	(41 963)	19,5
Frais d'administration du Fonds	(1 463)	(1 370)	6,8	(4 266)	(3 827)	11,5
Frais de transaction – regroupement d'entreprises	(646)	(34)	—	(646)	(685)	(5,7)
Impôts sur les bénéfices	(60)	(185)	(67,6)	(679)	(381)	78,2
Bénéfice net	27 918	26 307	6,1	81 758	74 705	9,4
Bénéfice net par part – de base	0,44	0,43	2,3	1,29	1,26	2,4
Bénéfice net par part – dilué	0,43	0,42	2,4	1,28	1,25	2,4

SITUATION FINANCIÈRE

Le tableau suivant résume les actifs et passifs ainsi que l'avoir des porteurs de parts aux 30 septembre 2011 et 31 décembre 2010, et doit être lu conjointement avec nos états financiers consolidés intermédiaires résumés et les notes y afférentes présentés dans ce rapport de gestion intermédiaire.

	30 septembre 2011	31 décembre 2010	Δ \$	Δ %
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	2 405 008	2 220 233	184 775	8,3
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	123 362	158 113	(34 751)	(22,0)
Autres actifs	72 182	27 248	44 934	—
Total	2 600 552	2 405 594	194 958	8,1
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	853 055	816 448	36 607	4,5
Débiteures convertibles	394 119	393 991	128	—
Emprunts bancaires	171 515	61 866	109 649	—
Autres passifs	46 219	38 195	8 024	21,0
	1 464 908	1 310 500	154 408	11,8
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS	1 135 644	1 095 094	40 550	3,7
Total	2 600 552	2 405 594	194 958	8,1

¹ Nous invitons nos lecteurs à prendre connaissance de l'incidence de l'adoption des IFRS sur nos résultats d'exploitation ainsi que notre situation financière présentée dans la section « Normes internationales d'information financière » incluse dans ce rapport de gestion intermédiaire.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Le tableau suivant résume nos indicateurs de performance pour les périodes terminées les 30 septembre 2011 et 2010. L'analyse détaillée de chacun de ces indicateurs de performance se trouve à la page indiquée :

Indicateurs de performance

Périodes terminées les 30 septembre	Page	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
		2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable	16	40 291	39 699	1,5	118 215	117 132	0,9
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd) ⁽¹⁾	21	0,38	0,37	2,7	1,11	1,10	0,9
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	24	0,43	0,41	4,9	1,24	1,22	1,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	25	0,38	0,37	2,7	1,10	1,09	0,9
Marge bénéficiaire d'exploitation	16	60,6 %	60,7 %		57,3 %	57,6 %	
Ratio d'endettement (incluant les débentures convertibles)	28				54,6 %	52,8 %	
Taux d'occupation	32				93,6 %	93,7 %	

(1) Pleinement dilué.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

ANALYSE GLOBALE

PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation des neuf premiers mois de 2010 ont été retraités pour se conformer aux IFRS. L'effet net de la transition a été une diminution attribuable à l'élimination de l'amortissement des baux en dessous du marché qui ne sont plus amortis lorsque l'entité utilise la méthode de la juste valeur pour évaluer ses immeubles de placement, à l'augmentation de l'amortissement des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux en raison du retraitement rétroactif exigé en vertu de la norme, ainsi qu'au reclassement de l'amortissement d'incitatifs à la location.

Les produits d'exploitation de 2011 tiennent compte de l'incidence de ces modifications relatives à l'adoption des IFRS.

Nos produits d'exploitation ont augmenté de 12,9 % au cours du troisième trimestre de 2011 par rapport à ceux de la période correspondante de 2010. Cette hausse résulte de la contribution des acquisitions d'immeubles productifs de revenu et des développements complétés en 2010 et 2011.

Produits d'exploitation

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	66 625	65 696	1,4	208 086	204 047	2,0
Acquisitions et développements	11 377	3 400	—	31 672	7 074	—
Total des produits d'exploitation	78 002	69 096	12,9	239 758	211 121	13,6

(1) Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2009 et n'inclut pas les retombées des acquisitions et développements complétés et intégrés au cours de 2010 et 2011.

Pour le troisième trimestre de 2011, les produits d'exploitation de notre portefeuille comparable ont connu une hausse de 1,4 % par rapport au trimestre correspondant de 2010.

CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation du troisième trimestre de 2011 ont augmenté de 13,2 % par rapport à celles de la période correspondante de 2010. Cette hausse résulte principalement de l'accroissement de la taille du portefeuille à la suite des acquisitions et des développements complétés en 2010 et 2011. Mentionnons que la hausse des charges d'exploitation du portefeuille comparable provient principalement de l'augmentation significative des impôts fonciers, dépense qui est toutefois récupérée en totalité des clients occupant des locaux.

Charges d'exploitation

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	26 334	25 997	1,3	89 871	86 915	3,4
Acquisitions et développements	4 398	1 161	—	12 380	2 645	—
Total des charges d'exploitation	30 732	27 158	13,2	102 251	89 560	14,2

(1) Voir la rubrique Produits d'exploitation.

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 la charge financière, les frais d'administration du Fonds, les frais de transaction – regroupement d'entreprises 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.

Bénéfice d'exploitation net

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	40 291	39 699	1,5	118 215	117 132	0,9
Acquisitions et développements	6 979	2 239	—	19 292	4 429	—
Total du bénéfice d'exploitation net	47 270	41 938	12,7	137 507	121 561	13,1
Marge bénéficiaire d'exploitation						
Portefeuille comparable	60,5 %	60,4 %		56,8 %	57,4 %	
Portefeuille global	60,6 %	60,7 %		57,3 %	57,6 %	

(1) Voir la rubrique Produits d'exploitation.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2011, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable (indicateur de performance financière) a augmenté de 1,5 % comparativement à la même période de 2010. Cette augmentation résulte principalement de l'augmentation des taux de location lors du renouvellement ou à la suite des hausses prévues dans les baux existants.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2011, le bénéfice d'exploitation net global s'est accru de 12,7 % par rapport à celui de 2010, en raison des acquisitions et des développements réalisés en 2010 et 2011.

CHARGE FINANCIÈRE

Pour le troisième trimestre de 2011, la charge financière a augmenté de 22,4 %, comparativement au troisième trimestre de 2010. Elle représente 22,0 % des produits d'exploitation au 30 septembre 2011 comparativement à 20,3 % au 30 septembre 2010. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de notre dette à long terme s'élevait à 5,58 % au 30 septembre 2011, en légère baisse comparativement à celui du 30 septembre 2010.

La hausse de la charge financière provient principalement de la diminution des intérêts capitalisés en raison de la baisse des sommes investies dans les projets en développement, dont le principal est le Complexe Jules-Dallaire.

Le tableau suivant indique la provenance de la charge financière présentée aux états financiers pour les périodes indiquées :

Charge financière

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Hypothèques et emprunts bancaires	12 487	11 251	11,0	36 460	33 690	8,2
Débiteures convertibles	6 101	6 172	(1,2)	18 341	18 357	(0,1)
Amortissement des coûts d'emprunt et autres	464	697	(33,4)	1 689	2 242	(24,7)
Moins : intérêts capitalisés	(1 869)	(4 078)	(54,2)	(6 332)	(12 326)	(48,6)
Total de la charge financière	17 183	14 042	22,4	50 158	41 963	19,5

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Les frais d'administration se sont établis à 1,5 million \$ pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2011, comparativement à 1,4 million \$ au troisième trimestre de 2010. Les frais d'administration du Fonds ont représenté 1,9 % des produits d'exploitation pour 2011, comparativement à 2,0 % en 2010.

FRAIS DE TRANSACTION – REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

Cominar a encouru, au cours du troisième trimestre de 2011, des frais non récurrents s'élevant à 646 \$ reliés à une transaction qui n'a pas été conclue. En 2010, des frais ont été encourus au cours de la transaction qui a permis à Cominar d'acquiescer 100 % des immeubles de placement d'Overland Realty Ltd. En conformité avec les IFRS, les frais relatifs à une transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises doivent être passés en charge à mesure qu'ils sont engagés.

BÉNÉFICE NET

Le bénéfice net des neuf premiers mois de 2010 a été retraité pour se conformer aux IFRS. L'effet de la transition a été une augmentation attribuable principalement à l'élimination de l'amortissement des immeubles de placement et des frais de location capitalisés qui ne sont plus amortis lorsque l'entité utilise la méthode de la juste valeur pour évaluer ses immeubles de placement, alors que les frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises doivent être passés en charge à mesure qu'ils sont engagés.

Le bénéfice net de 2011 tient compte de l'incidence, s'il y a lieu, de ces modifications relatives à l'adoption des IFRS.

Cominar a réalisé un bénéfice net de 27,9 millions \$ pour le troisième trimestre de 2011, en hausse de 6,1 % comparativement à la période correspondante de 2010. Quant au bénéfice net par part de base, il s'est établi à 0,44 \$, soit une augmentation de 2,3 % comparativement à celui de la période correspondante de 2010. Le bénéfice net de 2011 inclut un revenu non récurrent de 900 \$ résultant d'une pénalité de départ, ainsi que des frais non récurrents de 646 \$ reliés à une transaction qui n'a pas été conclue.

Bénéfice net

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Bénéfice net	27 918	26 307	6,1	81 758	74 705	9,4
Bénéfice net par part – de base	0,44	0,43	2,3	1,29	1,26	2,4
Bénéfice net par part – dilué	0,43	0,42	2,4	1,28	1,25	2,4

ÉVENTUALITÉ

En juin 2006, un processus d'expropriation a été entamé par le Centre hospitalier de l'Université de Montréal (le CHUM), visant l'immeuble sis au 300, rue Viger, Montréal, Québec. La procédure d'expropriation est actuellement au stade de la fixation de l'indemnité définitive, puisqu'un avis de transfert de propriété a été signifié à Cominar le 27 août 2007, avec prise d'effet le 1^{er} septembre 2007, et que le Tribunal administratif du Québec a adjugé à Cominar, le 10 septembre 2007, une indemnité provisionnelle aux termes de la loi applicable en vigueur. L'indemnité provisionnelle s'élève à 30 millions \$ et a été encaissée en 2007. L'indemnité définitive sera fixée par le Tribunal administratif du Québec ou encore fera l'objet d'un règlement entre les parties. Il est impossible, pour le moment, d'estimer ou d'évaluer le montant de l'indemnité définitive, de sorte que Cominar n'a comptabilisé aucun gain ni perte relativement à cette expropriation.

ANALYSE SECTORIELLE

La diversification du portefeuille immobilier par secteur d'activité, marché géographique et clientèle constitue l'un des principaux axes de la stratégie de Cominar pour atteindre ses objectifs. Cette approche permet de maintenir une plus grande stabilité de nos revenus.

Les activités de Cominar regroupent trois catégories de biens immobiliers situés dans les régions de Québec, Montréal, Ottawa-Gatineau et des Provinces atlantiques. Les tableaux suivants indiquent la contribution de ces propriétés dans le calcul du bénéfice d'exploitation net, par secteur d'activité et par marché géographique, pour les trimestres terminés les 30 septembre 2011 et 2010. Les variations sont attribuables essentiellement aux acquisitions d'immeubles et des développements complétés en 2010 et 2011.

INFORMATION SECTORIELLE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Bénéfice d'exploitation net

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Secteur d'activité						
Bureaux	23 013	18 701	23,1	66 393	54 936	20,9
Commercial	9 280	8 753	6,0	26 421	25 305	4,4
Industriel et polyvalent	14 977	14 484	3,4	44 693	41 320	8,2
Total du bénéfice d'exploitation net	47 270	41 938	12,7	137 507	121 561	13,1

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2011	2010	2011	2010
Secteur d'activité				
Bureaux	48,7 %	44,6 %	48,3 %	45,2 %
Commercial	19,6 %	20,9 %	19,2 %	20,8 %
Industriel et polyvalent	31,7 %	34,5 %	32,5 %	34,0 %
Total du bénéfice d'exploitation net	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Secteur bureaux

Pour le troisième trimestre de 2011, le bénéfice d'exploitation net provenant des immeubles de bureaux est en hausse de 23,1 % comparativement à celui de 2010.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ %	2011	2010	Δ %
Produits d'exploitation	39 538	32 682	21,0	119 617	99 472	20,3
Charges d'exploitation	16 525	13 981	18,2	53 224	44 536	19,5
Bénéfice d'exploitation net — Bureaux	23 013	18 701	23,1	66 393	54 936	20,9
Marge bénéficiaire d'exploitation — Bureaux	58,2 %	57,2 %		55,5 %	55,2 %	

Secteur commercial

Pour le troisième trimestre de 2011, le bénéfice d'exploitation net du secteur commercial a progressé de 6,0 % par rapport à celui de la période correspondante de 2010.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ %	2011	2010	Δ %
Produits d'exploitation	15 498	14 780	4,9	46 141	44 049	4,7
Charges d'exploitation	6 218	6 027	3,2	19 720	18 744	5,2
Bénéfice d'exploitation net — Commercial	9 280	8 753	6,0	26 421	25 305	4,4
Marge bénéficiaire d'exploitation — Commercial	59,9 %	59,2 %		57,3 %	57,4 %	

Secteur industriel et polyvalent

Pour le troisième trimestre de 2011, le bénéfice d'exploitation net du secteur industriel et polyvalent a augmenté de 3,4 % par rapport à celui de 2010.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ %	2011	2010	Δ %
Produits d'exploitation	22 966	21 634	6,2	74 000	67 600	9,5
Charges d'exploitation	7 989	7 150	11,7	29 307	26 280	11,5
Bénéfice d'exploitation net — Industriel et polyvalent	14 977	14 484	3,4	44 693	41 320	8,2
Marge bénéficiaire d'exploitation — Industriel et polyvalent	65,2 %	67,0 %		60,4 %	61,1 %	

INFORMATION SECTORIELLE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Conformément à l'approche privilégiant une stratégie de diversification dans la poursuite de sa croissance, Cominar a été en mesure de se doter d'une quatrième région géographique en 2010. L'acquisition d'Overland Realty Limited en mars 2010, une entreprise pleinement compatible avec les activités et la stratégie de diversification de Cominar, aura permis au FPI de faire son entrée dans les Provinces atlantiques. Quelque 18 nouvelles propriétés se sont ajoutées depuis cette date. Tout comme la diversification sectorielle, la diversification géographique permet à Cominar de mieux répartir le risque associé aux activités immobilières.

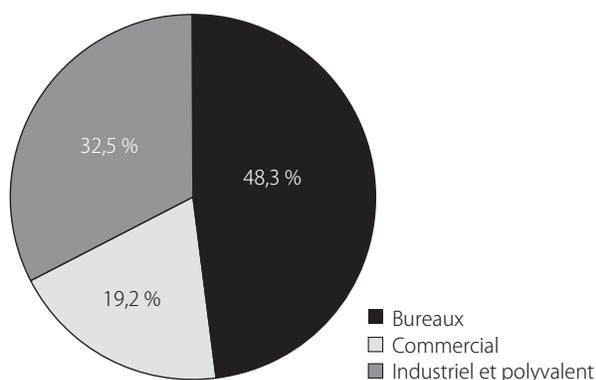
Les tableaux suivants montrent la croissance et la répartition du bénéfice d'exploitation net dans chacun de nos quatre marchés géographiques :

Bénéfice d'exploitation net

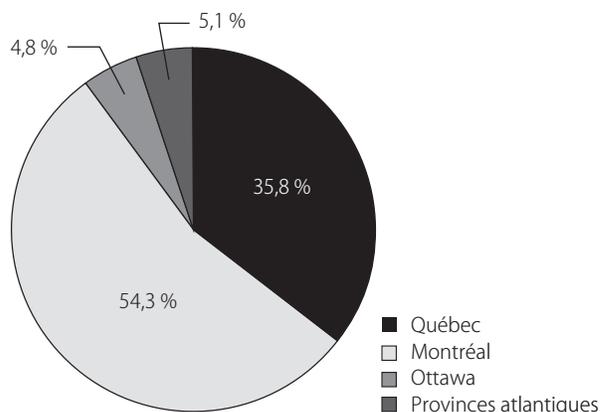
Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Région						
Québec	17 041	14 896	14,4	49 223	44 564	10,5
Montréal	25 210	23 262	8,4	74 619	67 005	11,4
Ottawa	2 226	2 189	1,7	6 572	6 627	(0,8)
Provinces atlantiques	2 793	1 591	75,5	7 093	3 365	—
Total du bénéfice d'exploitation net	47 270	41 938	12,7	137 507	121 561	13,1

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2011	2010	2011	2010
Région				
Québec	36,1 %	35,5 %	35,8 %	36,7 %
Montréal	53,3 %	55,5 %	54,3 %	55,1 %
Ottawa	4,7 %	5,2 %	4,8 %	5,4 %
Provinces atlantiques	5,9 %	3,8 %	5,1 %	2,8 %
Total du bénéfice d'exploitation net	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Bénéfice d'exploitation net - secteur d'activité⁽¹⁾



Bénéfice d'exploitation net - marché géographique⁽¹⁾



(1) Au 30 septembre 2011

BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE ET DISTRIBUTIONS

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

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

Le bénéfice distribuable du troisième trimestre de 2010 a été retraité pour tenir compte de l'adoption des IFRS. L'effet de la transition a été une diminution attribuable principalement à la radiation d'intérêts capitalisés sur des terrains. Par ailleurs, l'amortissement sur des biens immobiliers a été éliminé du calcul étant donné que les immeubles de placement ne sont plus amortis lorsque l'entité utilise la méthode de la juste valeur pour évaluer ses immeubles de placement.

Cominar a encouru, au cours du troisième trimestre de 2011, des frais de 646 \$ non récurrents liés à une transaction qui n'a pas été conclue. En 2010, des frais ont été encourus dans le cadre de la transaction qui a permis à Cominar d'acquérir 100 % des immeubles de placement de Overland Realty Ltd. En conformité avec les IFRS, les frais de transaction relatifs à un regroupement d'entreprises doivent être passés en charge à mesure qu'ils sont engagés.

Puisqu'une partie des frais relatifs à la location ne sont plus amortis en vertu des IFRS, Cominar déduit dorénavant une provision pour les frais relatifs à la location qu'il doit engager de façon continue afin de maintenir sa capacité de générer des revenus locatifs. Cette provision pour frais relatifs à la location inclut notamment les améliorations locatives, les coûts directs initiaux et les incitatifs à la location.

Le bénéfice distribuable de 2011 tient compte de l'incidence, s'il y a lieu, de ces modifications relatives à l'adoption des IFRS.

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

Bénéfice distribuable

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Bénéfice net (IFRS)	27 918	26 307	6,1	81 758	74 705	9,4
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	195	221	(11,8)	737	664	11,0
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	61	55	10,9	179	168	6,5
- Revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(420)	(165)	—	(1 975)	(1 432)	37,9
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(413)	(133)	—	(968)	(296)	—
+ Charge d'impôts différés	60	185	(67,6)	757	381	98,7
- Provision pour frais relatifs à la location	(2 964)	(2 890)	2,6	(8 636)	(8 336)	3,6
+ Frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises	646	34	—	646	685	(5,7)
Bénéfice distribuable	25 083	23 614	6,2	72 498	66 539	9,0
Élément inhabituel – pénalité de départ	—	—	—	(900)	—	—
Bénéfice distribuable récurrent	25 083	23 614	6,2	71 598	66 539	7,6
DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS	23 272	22 371	4,0	69 138	64 376	7,4
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	(2 834)	(561)	—	(11 329)	(1 787)	—
Distributions en espèces	20 438	21 810	(6,3)	57 809	62 589	(7,6)
Information par part :						
Bénéfice distribuable (de base)	0,39	0,38	2,6	1,14	1,12	1,8
Bénéfice distribuable récurrent (de base)	0,39	0,38	2,6	1,13	1,12	0,9
Bénéfice distribuable récurrent (pd) ⁽¹⁾	0,38	0,37	2,7	1,11	1,10	0,9
DISTRIBUTIONS PAR PART	0,36	0,36	—	1,08	1,08	—
Ratio de distribution/bénéfice distribuable	92,3 %	94,7 %		94,7 %	96,4 %	

(1) Pleinement dilué.

Le bénéfice distribuable récurrent pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2011 s'est établi à 25,1 millions \$, en hausse de 6,2 % par rapport à celui de la période correspondante de 2010. Cette hausse s'explique principalement par les retombées des acquisitions et des développements réalisés en 2010 et 2011. Par part pleinement dilué, celui-ci s'est établi à 0,38 \$, comparativement à 0,37 \$ l'année précédente.

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 23,3 millions \$ au troisième trimestre de 2011, en hausse de 4,0 % par rapport à la période correspondante de 2010. Cominar a distribué 0,36 \$ par part tant en 2010 qu'en 2011 au cours de ces trimestres.

Cominar pratique une gestion conservatrice de son ratio de distributions, qu'il considère comme étant un facteur essentiel à la stabilité des distributions futures. Cette approche lui permet une plus grande flexibilité financière pour réaliser ses dépenses en immobilisations et la mise en œuvre de ses programmes de location. Au 30 septembre 2011, le ratio de distribution/bénéfice distribuable s'établissait à 94,7 %. L'objectif visé à moyen terme est de maintenir le ratio annuel de distribution à environ 90 %.

Historique du bénéfice distribuable par part (indicateur de performance financière)

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2011	2010	2009 ⁽²⁾	2008 ⁽²⁾	2007 ⁽²⁾
Bénéfice distribuable récurrent par part (de base)	1,13	1,12	1,20	1,20	1,12
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd) ⁽¹⁾	1,11	1,10	1,18	1,17	1,09

(1) Pleinement dilué.

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

Le bénéfice distribuable récurrent par part de Cominar constitue pour nous un paramètre significatif pour juger de la performance opérationnelle du Fonds car il fait ressortir le montant unitaire des flux de trésorerie qui sont distribuables aux porteurs de parts. De plus, en raison de son caractère historique, il constitue une référence utile pour juger de la stabilité des distributions.

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

Le tableau suivant présente ce rapprochement :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2011	2010	2011	2010
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (IFRS)	42 983	36 167	67 886	63 193
- Amortissement des frais de financement capitalisés et autres actifs	(975)	(880)	(2 860)	(2 734)
- Provisions pour frais relatifs à la location	(2 964)	(2 890)	(8 636)	(8 336)
+ Éléments inhabituels – frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises	646	34	646	685
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(14 607)	(8 817)	15 462	13 731
Bénéfice distribuable	25 083	23 614	72 498	66 539

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2011	2010	2009 ⁽¹⁾
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	67 886	63 193	56 999
Bénéfice net (IFRS)	81 758	74 705	20 617
Distributions aux porteurs de parts	69 138	64 376	54 439
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions aux porteurs de parts	(1 252)	(1 183)	2 560

(1) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada.

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011, Cominar montre des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation inférieurs aux distributions aux porteurs de parts, comme ce fut le cas en 2010.

Pour l'exercice financier qui se terminera le 31 décembre 2011, Cominar prévoit que ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation suffiront à financer les distributions aux porteurs de parts, comme ce fut le cas pour chaque exercice financier depuis la création du Fonds.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Bien que la notion de « fonds provenant de l'exploitation » ne soit pas une mesure financière définie par les IFRS, son utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier. L'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») définit cette mesure comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS), ajustés pour les gains ou pertes de valeurs non matérialisés, les impôts différés, les frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises et les éléments extraordinaires. REALpac spécifie que les frais de transaction résultant d'un regroupement d'entreprises qui n'a pas été conclu ne doivent pas être ajustés aux fonds provenant de l'exploitation. Les fonds provenant de l'exploitation du troisième trimestre de 2010 ont été retraités pour tenir compte de l'adoption des IFRS. L'effet de la transition a été une diminution attribuable principalement à l'élimination de l'amortissement des baux en dessous du marché en IFRS dans le calcul du bénéfice net qui sert de point de départ pour le calcul des Fonds provenant de l'exploitation. Cet amortissement s'ajoutait aux produits d'exploitation en PCGR mais ne faisait pas l'objet d'un ajustement ultérieur dans le calcul. Les fonds provenant de l'exploitation sont également réduits de l'amortissement des incitatifs à la location, désormais présentés en diminution des produits d'exploitation, auparavant ajustés dans le calcul du fonds provenant de l'exploitation, ainsi que par l'annulation d'intérêts capitalisés.

Les fonds provenant de l'exploitation de 2011 tiennent compte de l'incidence, s'il y a lieu, de ces modifications relatives à l'adoption des IFRS.

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

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net établi selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation, pour les périodes terminées les 30 septembre 2011 et 2010 :

Fonds provenant de l'exploitation

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Bénéfice net (IFRS)	27 918	26 307	6,1	81 758	74 705	9,4
+Frais de transaction – regroupement d'entreprises	—	34	—	—	685	—
+Charges d'impôts différés	60	185	(67,6)	757	381	98,7
Fonds provenant de l'exploitation	27 978	26 526	5,5	82 515	75 771	8,9
Élément inhabituel – pénalité de départ	—	—	—	(900)	—	—
Élément inhabituel – frais de transaction d'un regroupement d'entreprises non réalisé	646	—	—	646	—	—
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	28 624	26 526	7,9	82 261	75 771	8,6
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation (de base)	0,44	0,43	2,3	1,30	1,28	1,6
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (de base)	0,45	0,43	4,7	1,30	1,28	1,6
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾	0,43	0,41	4,9	1,24	1,22	1,6

(1) Pleinement dilué.

Pour le troisième trimestre de 2011, les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont augmenté de 7,9 % comparativement à ceux de 2010, grâce aux acquisitions et aux développements complétés au cours de 2010 et 2011. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,43 \$ pour le troisième trimestre de 2011, comparativement à 0,41 \$ pour la période comparable de 2010.

Historique des fonds provenant de l'exploitation par part (indicateur de performance financière)

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2011	2010	2009 ⁽²⁾	2008 ⁽²⁾	2007 ⁽²⁾
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (de base)	1,30	1,28	1,40	1,38	1,29
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,24	1,22	1,35	1,32	1,24

(1) Pleinement dilué.

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

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 la charge de rémunération relative aux options d'achat de parts, 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 ne peut pas être utilisée à des fins de comparaison.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés des neuf premiers mois de 2010 ont été retraités pour tenir compte de l'adoption des IFRS. L'effet de la transition a été une diminution attribuable principalement à la radiation d'intérêts capitalisés sur des terrains.

Cominar a dû adapter son calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés principalement afin d'éliminer les ajustements pour les amortissements des baux en dessous du marché et des frais de location capitalisés qui ne sont plus comptabilisés en IFRS, et en ajustant les revenus provenant de la comptabilisation linéaire des baux pour tenir compte de l'ajustement initial requis à la date de transition ainsi que de l'ajout des incitatifs à la location dans ce poste.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés de 2011 tiennent compte de l'incidence, s'il y a lieu, de ces modifications relatives à l'adoption des IFRS.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés pour les périodes terminées les 30 septembre 2011 et 2010 :

Fonds provenant de l'exploitation ajustés

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2011	2010	Δ%	2011	2010	Δ%
Fonds provenant de l'exploitation	27 978	26 526	5,5	82 515	75 771	8,9
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	195	221	(11,8)	737	664	11,0
- Revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(420)	(165)	—	(1 975)	(1 432)	37,9
- Provision pour frais relatifs à la location	(2 964)	(2 890)	2,6	(8 636)	(8 336)	3,6
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(493)	(416)	18,5	(1 273)	(1 149)	10,8
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	24 296	23 276	4,4	71 368	65 518	8,9
Élément inhabituel – pénalité de départ	—	—	—	(900)	—	—
Élément inhabituel – frais de transaction d'un regroupement d'entreprises non réalisé	646	—	—	646	—	—
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	24 942	23 276	7,2	71 114	65 518	8,5
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (de base)	0,38	0,38	—	1,13	1,11	1,8
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (de base)	0,39	0,38	2,6	1,12	1,11	0,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾	0,38	0,37	2,7	1,10	1,09	0,9
Distributions par part						
Ratio de distribution/Fonds provenant de l'exploitation ajustés	94,7 %	94,7 %	—	95,6 %	97,3 %	—

(1) Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ont atteint 24,9 millions \$ pour le troisième trimestre de 2011, en hausse de 7,2 %, sur ceux de 2010. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pleinement dilués par part se sont élevés à 0,38 \$, en hausse de 2,7 % par rapport à ceux de 2010.

Le tableau qui suit présente les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part pour les périodes de neuf mois terminées les 30 septembre :

Historique des fonds provenant de l'exploitation ajustés par part (indicateur de performance financière)

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2011	2010	2009 ⁽²⁾
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (de base)	1,12	1,11	1,17
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,10	1,09	1,15

(1) Pleinement dilué.

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

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

DETTE À LONG TERME

Le tableau qui suit présente les soldes des emprunts hypothécaires et des débetures convertibles de Cominar au 30 septembre 2011, selon leur année d'échéance, ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants :

Dettes à long terme – soldes au 30 septembre 2011

Année d'échéance	Solde des débetures convertibles (\$)	Solde des emprunts hypothécaires (\$)	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré (%)
Période du 1 ^{er} octobre au 31 décembre 2011		5 895	7,49
2012		60 900	6,47
2013		173 301	4,70
2014	205 731	83 277	5,85
2015		138 498	4,78
2016	114 993	17 031	6,39
2017	86 250	124 593	5,53
2018		91 213	5,77
2019		14 196	6,64
2020		1 403	6,39
2021		92 711	5,57
2022		32 708	5,35
2023		5 715	7,25
2029		5 031	4,80
2039		4 860	5,05
Total	406 974	851 332	5,58

Au 30 septembre 2011, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme s'élevait à 5,58 %, en hausse de 4 points de base par rapport au 31 décembre 2010.

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 30 septembre 2011, le solde des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 851,3 millions \$, comparativement à 816,3 millions \$ au 31 décembre 2010, soit une hausse de 35,0 millions \$ provenant principalement de la prise en charge des emprunts hypothécaires sur les acquisitions d'immeubles de placement réalisés au cours des neuf premiers mois. Le taux hypothécaire contractuel moyen pondéré était de 5,39 % à la fin du trimestre, en hausse de 8 points de base par rapport à 5,31 % au 31 décembre 2010.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 30 septembre 2011, la durée résiduelle moyenne des emprunts hypothécaires était de 5,0 ans.

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

Remboursements des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Remboursements des soldes à l'échéance	Total	% du total
Période du 1 ^{er} octobre au 31 décembre 2011	6 333	5 855	12 188	1,4
2012	25 378	58 072	83 450	9,8
2013	22 528	162 658	185 186	21,8
2014	18 291	74 193	92 484	10,9
2015	15 124	127 256	142 380	16,7
2016	13 800	11 518	25 318	3,0
2017	12 489	109 423	121 912	14,3
2018	10 819	58 712	69 531	8,2
2019	5 062	4 141	9 203	1,1
2020	5 109	1 039	6 148	0,7
2021	3 480	67 963	71 443	8,4
2022	1 374	24 186	25 560	3,0
2023 et suivants	6 529	—	6 529	0,7
Total	146 316	705 016	851 332	100,0

DÉBENTURES CONVERTIBLES

Au 30 septembre 2011, Cominar avait cinq séries de débentures convertibles en circulation totalisant 407,0 millions \$. Ces débentures portent intérêt à des taux contractuels variant de 5,70 % à 6,50 % par année et viendront à échéance entre 2014 et 2017. Au 30 septembre 2011, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré sur ces débentures était de 5,99 %.

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

Débentures convertibles – soldes au 30 septembre 2011

	Série A	Série B	Série C	Série D	Série E	Total
Taux d'intérêt contractuel	6,30 %	5,70 %	5,80 %	6,50 %	5,75 %	
Taux d'intérêt effectif	6,89 %	6,42 %	6,60 %	7,50 %	6,43 %	
Date d'émission	septembre 2004	mai 2007	octobre 2007	septembre 2009	janvier 2010	
Prix de conversion par part	17,40 \$	27,50 \$	25,25 \$	20,50 \$	25,00 \$	
Date de paiement des intérêts	30 juin & 31 décembre	30 juin & 31 décembre	31 mars & 30 septembre	31 mars & 30 septembre	30 juin & 31 décembre	
Date de rachat au gré de Cominar	juin 2008	juin 2010	septembre 2010	septembre 2012	juin 2013	
Date d'échéance	juin 2014	juin 2014	septembre 2014	septembre 2016	juin 2017	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 30 septembre 2011	15 231	80 500	110 000	114 993	86 250	406 974

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 septembre 2011, Cominar dispose de trois facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 185,8 millions \$. Ces facilités seront renouvelables en mars 2012 et juin 2012 et portent intérêt au taux de base majoré de 1,0 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,0 %. Elles sont garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des biens spécifiques. La direction estime qu'elles continueront d'être disponibles dans le futur. Au 30 septembre 2011, les emprunts bancaires totalisaient 171,5 millions \$, de sorte que Cominar disposait d'une capacité d'emprunt de 14,3 millions \$ aux termes de ces facilités de crédit disponibles.

Le 20 octobre 2011, Cominar a émis des parts pour un produit net d'environ 107,5 millions \$, dans le cadre d'un appel public à l'épargne, tel que plus amplement décrit à la note sur les événements subséquents de ce rapport de gestion intermédiaire. Le produit net tiré de la vente des parts a été affecté à la réduction des emprunts bancaires.

En octobre 2011, Cominar a porté ses facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition à 260,8 millions \$, soit une augmentation de 75 millions \$.

RATIO D'ENDETTEMENT

Le tableau suivant présente les ratios d'endettement aux 30 septembre 2011 et 2010 :

Dettes / valeur comptable

Aux 30 septembre	2011	2010
Emprunts hypothécaires	853 055	810 802
Débetures convertibles	394 119	395 509
Emprunts bancaires	171 515	45 535
Total de la dette	1 418 689	1 251 846
Valeur comptable de l'actif	2 600 552	2 372 166
Ratio d'endettement global⁽¹⁾⁽²⁾	54,6 %	52,8 %
Ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles)	39,4 %	36,1 %
Capacité d'emprunt — 65 % de la valeur comptable ⁽³⁾	776 000	829 000

(1) Le ratio d'endettement global est égal au total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débetures convertibles, divisé par la valeur comptable de l'actif.

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

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

Historique du ratio d'endettement (indicateur de performance financière)

Trimestres terminés les 30 septembre	2011	2010	2009 ⁽¹⁾	2008 ⁽¹⁾	2007 ⁽¹⁾
Ratio d'endettement global	54,6 %	52,8 %	58,1 %	57,9 %	55,8 %
Ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles)	39,4 %	36,1 %	42,0 %	45,5 %	49,3 %
Capacité d'emprunt maximale permise par la convention de fiducie	776 000	829 000	384 000	322 000	401 000

(1) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada.

Au 30 septembre 2011, Cominar maintenait un ratio d'endettement de 54,6 %, soit un ratio inférieur au taux maximal de 65,0 % permis par sa convention de fiducie lorsque des débetures convertibles sont en circulation, lui conférant la possibilité d'emprunts additionnels allant jusqu'à 776 millions \$ pour financer ses acquisitions et développements futurs.

L'émission de parts effectuée le 20 octobre 2011 a permis de réduire le ratio d'endettement à environ 50,5 %. Cette décision a été prise conformément à la décision adoptée par le conseil des fiduciaires, dans le cadre de la mise à jour du plan stratégique qui prévoit que le ratio d'endettement devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute, même si sa convention de fiducie permet d'atteindre un ratio de 65 %.

Cominar calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le bénéfice d'exploitation net (produits d'exploitation moins charges d'exploitation) par la charge financière. Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Au 30 septembre 2011, son ratio de couverture des intérêts se situait à 2,79 : 1, témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

La direction estime que la situation financière actuelle de Cominar est très saine et elle n'entrevoit à ce stade aucune difficulté à renouveler les hypothèques venant à échéance au cours des prochains trimestres. De plus, le Fonds possède les facilités de crédit pour financer entièrement les développements qui sont actuellement en cours.

ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

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

Le Fonds n'a aucun engagement contractuel important autre que ceux découlant de la dette à long terme ainsi que des paiements exigibles en vertu de baux emphytéotiques pour des terrains destinés à des immeubles productifs de revenu, tels que plus amplement décrits dans les notes afférentes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2010.

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2011, Cominar a respecté tous ses engagements envers ses prêteurs et n'était en défaut relativement à aucune clause restrictive à la date du bilan.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le tableau suivant présente des informations sur le portefeuille immobilier :

Aux 30 septembre	2011	2010
Immeubles productifs de revenu	2 405 008	2 125 412
Immeubles en développement et terrains pour développement futur	123 362	168 457
Autres actifs	72 182	78 297
Valeur comptable du portefeuille	2 600 552	2 372 166

Aux 30 septembre	2011	2010
Nombre d'immeubles	269	243
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	20 956	19 525

Sommaire par secteur d'activité

Au 30 septembre 2011	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	53	6 647 000
Commercial	55	3 141 000
Industriel et polyvalent	161	11 168 000
Total	269	20 956 000

Sommaire par région

Au 30 septembre 2011	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	95	6 814 000
Montréal	136	12 389 000
Ottawa	4	610 000
Provinces atlantiques	34	1 143 000
Total	269	20 956 000

PROGRAMME D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

Au fil des ans, Cominar a réalisé une partie importante de sa croissance grâce à des acquisitions d'immeubles de qualité répondant à des critères sélectifs rigoureux, 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, tout en visant une diversification géographique de son portefeuille immobilier.

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

Au cours du troisième trimestre de 2011, Cominar a poursuivi son expansion par l'acquisition de 4 immeubles productifs de revenu d'une superficie locative totale de 136 000 pieds carrés. Acquis au coût de 16,5 millions \$, ces immeubles sont tous occupés à 100 %. Le taux de capitalisation moyen pondéré de ces transactions est de 8,4 %. Ces acquisitions sont les suivantes :

Le 29 juillet 2011, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent situé dans la grande région de Moncton au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie de 11 000 pieds carrés, pour un montant de 1,1 million \$ payé comptant. Son taux d'occupation est de 100 %. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 9,0 %.

Le 29 juillet 2011, Cominar a acquis un immeuble de bureaux situé à Saint John, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie de 41 000 pieds carrés, pour un montant de 6,5 millions \$, dont 5,0 millions \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 1,5 million \$ payés comptant. Son taux d'occupation est de 100 %. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,2 %.

Le 29 juillet 2011, Cominar a acquis un immeuble commercial situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, représentant une superficie de 41 000 pieds carrés pour un montant de 5,5 millions \$ payé comptant. Son taux d'occupation est de 100 %. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,5 %.

Le 30 septembre 2011, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent situé à Montréal, au Québec, d'une superficie locative de 43 000 pieds carrés, pour un montant de 3,4 millions \$. Son taux d'occupation est de 100 %. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,5 %.

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

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 troisième trimestre de 2011, Cominar a encouru des dépenses en capital de 2,8 millions \$ (2,2 millions \$ en 2010) pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. Cominar a également encouru des dépenses en capital de 0,5 million \$ (0,4 million \$ en 2010) pour le maintien de sa capacité de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipements immobiliers, qui procureront à Cominar des avantages sur les exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Finalement, Cominar investit dans des dépenses en immobilisations pour des améliorations locatives qui accroissent la valeur de ses propriétés par l'augmentation des taux de location, ainsi que dans d'autres frais relatifs à la location, principalement les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre car il dépend étroitement du renouvellement des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation des espaces locatifs pour les immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés, ou ayant été transférés des immeubles en développement. Au cours du troisième trimestre de 2011, Cominar a investi 5,7 millions \$ à cet égard (5,0 millions \$ en 2010), dont 2,3 millions \$ (1,4 million \$ en 2010) relativement aux immeubles nouvellement acquis, agrandis, modernisés ou récemment transférés des immeubles en développement.

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

Récemment, le conseil des fiduciaires de Cominar a décidé de réduire l'envergure des projets de développement à des projets d'accommodement qui viseront à répondre à la demande et aux besoins ponctuels de ses clients. Cette décision a été prise en raison notamment de l'effet dilutif créé par les projets majeurs et de leur impact négatif sur les résultats du FPI au cours de la période de construction et de développement.

Soulignons que de plus, selon les nouvelles orientations de la ville de Québec, les promoteurs immobiliers devront prévoir une mixité de locaux voués à des fins résidentielles et commerciales dans la réalisation de leurs projets de développement, notamment ceux situés à proximité du boulevard Laurier. Dans ce contexte, le conseil des fiduciaires a réexaminé l'orientation stratégique du Fonds consistant à ne pas investir dans le secteur résidentiel et, à la suite de cet examen, il a réaffirmé cette orientation.

Cette nouvelle ligne d'action a conduit à une révision des modalités dans la poursuite du développement du Complexe Jules-Dallaire. En conséquence, selon l'entente de principe intervenue le 8 novembre 2011, la phase 2 de ce Complexe serait réalisée en partenariat avec la famille Dallaire. Cette dernière ferait l'acquisition des droits superficiels pour une somme de 20,2 millions \$, montant corroboré par des experts indépendants, et elle réaliserait à ses risques la construction de la phase 2, soit une tour de dix étages destinés à des bureaux à laquelle s'ajouteront quelque 200 unités de condominiums sur quinze niveaux destinées à la vente à des particuliers. Lorsque le développement des dix étages destinés à des bureaux sera complété, la famille Dallaire pourra augmenter sa participation jusqu'à hauteur de 50 % de la juste valeur marchande de la totalité du Complexe, moyennant un paiement comptant. Par la suite, Cominar assurera la gestion de l'ensemble de l'immeuble.

Compte tenu de ce qui précède, Cominar a conclu, le 8 novembre dernier, une entente afin de vendre un terrain destiné à des fins de développement d'envergure à usage mixte, dans la ville de Québec, à la famille Dallaire, pour un montant de 20,4 millions \$, somme également corroborée par des experts indépendants, qui sera payé comptant. Cette entente est assortie d'un droit de premier refus en faveur de Cominar relativement à la construction des espaces à bureaux et commerciaux qui pourraient être construits sur ce terrain.

La construction de la phase 1 du Complexe Jules-Dallaire d'une superficie locative de 396 000 pieds carrés est complétée et l'aménagement des espaces locatifs suit son cours. Les clients des espaces à bureaux continuent d'y aménager progressivement. Le coût de construction de cette première phase est estimé à environ 77 millions \$. Le taux de capitalisation devrait atteindre 9,2 % et le taux de location se situe à 90,0 %, conforme à nos objectifs.

L'information détaillée sur le développement en cours au 30 septembre 2011 est présentée dans le tableau suivant :

Développement	Ville	Secteur d'activité ⁽¹⁾	Échéancier	Superficie locative (pi ²)	Investissement (\$)	Taux de capitalisation (%)	Taux de location (%)
Complexe Jules-Dallaire	Québec	B, C	T4-2011 ⁽²⁾	396 000	77 000	9,2	90,0

(1) B = Bureaux, C = Commercial.

(2) L'ajout au portefeuille d'immeubles productifs de revenu se fait graduellement, soit au fur et à mesure qu'un étage est aménagé et occupé.

Le rendement prévu lié à ce développement en cours est fondé sur les coûts estimatifs d'achèvement du projet et le taux de location prévu. Les résultats réels pourraient varier en fonction des coûts et du taux de location réel.

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Le tableau suivant présente nos indicateurs de performance opérationnelle aux 30 septembre 2011 et 2010 :

Aux 30 septembre	2011	2010
Taux d'occupation	93,6 %	93,7 %
Taux de rétention des clients ⁽¹⁾	67,2 %	76,2 %

(1) Pourcentage des baux renouvelés.

TAUX D'OCCUPATION

Cominar fait en sorte de maximiser constamment le taux d'occupation de ses immeubles et a réussi à le maintenir à environ 95 % en moyenne depuis sa création. Au 30 septembre 2011, le taux d'occupation de ses immeubles était de 93,6 %, soit sensiblement au même niveau qu'au 31 décembre 2010. Le fléchissement du taux d'occupation global constaté en début d'exercice l'an dernier s'est corrigé et la tendance est à la hausse pour revenir à des taux s'approchant graduellement de la moyenne annuelle historique du FPI. Avec le contexte économique de reprise graduelle qui prévaut, nous sommes confiants que les effets positifs sur le taux d'occupation se feront davantage ressentir au cours des prochains trimestres. Au cours des neuf premiers mois, Cominar a renouvelé 67,2 % des baux venant à échéance en 2011. Bien que ce taux soit moindre que celui des neuf premiers mois de 2010, une excellente année pour le renouvellement des baux, nous estimons que le taux de rétention de l'exercice 2011 devrait se situer dans la moyenne annuelle des dernières années, soit environ 75 %. Signalons qu'au 30 septembre 2011, de nouveaux baux représentant une superficie de 1,3 million de pieds carrés ont été signés.

Historique des taux d'occupation (indicateur de performance opérationnelle)

Le tableau suivant présente les taux d'occupation des immeubles de Cominar par secteur à la fin des exercices indiqués ci-dessous ainsi qu'au 30 septembre 2011 :

	30 septembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Secteur d'activité (%)					
Bureaux	95,5	95,2	94,1	94,5	94,7
Commercial	96,5	96,1	96,3	97,1	96,0
Industriel et polyvalent	91,7	92,3	92,5	94,0	94,4
Total du portefeuille	93,6	93,8	93,5	94,6	94,7

Cominar considère le taux d'occupation comme étant un indicateur important de la satisfaction de sa clientèle définie comme étant la perception et le jugement de ses clients sur sa capacité de réponse à leurs besoins et à leurs attentes. Le taux moyen d'occupation de 94,2 % au cours des cinq dernières années n'a que très peu fluctué.

La diversification du portefeuille immobilier, autant géographique que par secteur d'activité, permet une meilleure stabilité du taux d'occupation.

ACTIVITÉS DE LOCATION

Le tableau suivant résume les activités de location du Fonds au 30 septembre 2011 :

Baux venant à échéance et renouvelés par secteur

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2011				
Nombre de clients	256	136	237	629
Superficie locative (pieds carrés)	953 000	450 000	1 847 000	3 250 000
Loyer moyen net (\$)/pied carré	10,60	9,02	5,72	7,61
Baux renouvelés				
Nombre de clients	135	82	142	359
Superficie locative (pieds carrés)	648 000	290 000	1 245 000	2 183 000
Loyer moyen net (\$)/pied carré	11,68	10,71	5,96	8,26
Renouvellement %	68,0	64,4	67,4	67,2
Nouveaux baux				
Nombre de clients	81	56	75	212
Superficie locative (pieds carrés)	333 000	199 000	777 000	1 309 000
Loyer moyen net (\$)/pied carré	14,16	11,24	5,72	8,87

Comme l'indique le tableau ci-dessus, le niveau des activités de location a été bon depuis le début de 2011, et ce, pour l'ensemble de notre portefeuille, puisqu'au 30 septembre 2011, 67,2 % des baux venant à échéance pendant l'année ont été renouvelés. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,3 million de pieds carrés. Le taux de location pour les baux renouvelés est en croissance de 3,8 % dans l'ensemble. Nos trois secteurs d'activité ont connu une hausse du taux de location, soit 3,2 % dans le secteur des propriétés à bureaux, 3,1 % au niveau du secteur commercial et 4,6 % pour le secteur industriel et polyvalent.

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

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

Baux venant à échéance

	2012	2013	2014	2015	2016
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	1 168 000	847 000	923 000	848 000	942 000
Taux de location/pied carré (\$)	10,48	12,15	10,95	14,14	14,07
% du portefeuille – Bureaux	17,6 %	12,7 %	13,9 %	12,8 %	14,2 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	428 000	254 000	214 000	333 000	252 000
Taux de location/pied carré (\$)	7,89	8,91	8,09	8,91	9,81
% du portefeuille – Commercial	13,6 %	8,1 %	6,8 %	10,6 %	8,0 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	2 225 000	1 332 000	1 639 000	1 675 000	1 224 000
Taux de location/pied carré (\$)	5,97	6,28	5,90	5,82	5,74
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	19,9 %	11,9 %	14,7 %	15,0 %	11,0 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	3 821 000	2 433 000	2 776 000	2 856 000	2 418 000
Taux de location/pied carré (\$)	7,89	8,91	8,09	8,91	9,81
% du portefeuille	18,2 %	11,6 %	13,2 %	13,6 %	11,5 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 septembre 2011 :

	Durée résiduelle moyenne (années)	Superficie moyenne occupée par client (pieds carrés)	Loyer net moyen / pied carré (\$)
Bureaux	3,6	5 500	11,59
Commercial	4,8	3 600	11,41
Industriel et polyvalent	3,6	10 800	5,90
Moyenne portefeuille	3,8	6 700	8,63

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 2 900 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 6 700 pieds carrés. Nos trois principaux clients, Travaux publics Canada et Société immobilière du Québec, qui sont des sociétés gouvernementales, ainsi qu'Ericsson Canada, représentent respectivement environ 5,6 %, 4,9 % et 3,8 % de nos revenus, provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité de nos flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 10,5 % proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

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

Client	% des revenus	Superficie louée (pieds carrés)
Travaux publics Canada	5,6	758 000
Société immobilière du Québec	4,9	1 111 000
Ericsson Canada inc.	3,8	402 000
Bertrand distributeur en alimentation (Colabor)	1,4	345 000
LDC Logistics Development corp.	1,3	527 000
Hudson's Bay Company	1,1	349 000
SITA (Société internationale de télécommunication aérienne)	0,8	66 000
Banque Nationale du Canada	0,8	132 000
Dessau inc.	0,7	94 000
Equant Canada inc. (Orange Business)	0,7	56 000
Total	21,1	3 840 000

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.

Le tableau suivant présente les émissions de parts au cours des périodes terminées les 30 septembre 2011 et 2010 :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2011	2010	2011	2010
Parts émises et en circulation au début de la période	63 656 493	61 663 397	62 688 799	54 758 271
+ Émission en vertu d'un appel public à l'épargne	—	—	—	6 021 400
+ Émission en vertu de l'exercice d'options	189 100	498 650	790 550	1 078 650
+ Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	228 567	40 707	513 730	92 603
+ Émission en vertu de la conversion de débentures convertibles	32 412	59 422	113 493	157 752
+ Émission en vertu du régime de placement au cours du marché	—	—	—	153 500
Parts émises et en circulation à la fin de la période	64 106 572	62 262 176	64 106 572	62 262 176

CALCULS PAR PART

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le nombre moyen pondéré de parts en circulation de base, le nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué et le nombre moyen pondéré de parts en circulation pleinement dilué, utilisés lors des calculs par part :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2011	2010	2011	2010
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, de base	63 840 009	61 834 180	63 367 189	59 256 334
Dilution afférente aux options d'achat de parts	351 899	326 640	387 428	321 495
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, dilué	64 191 908	62 160 820	63 754 617	59 577 829
Dilution afférente à la conversion des débentures convertibles	17 219 656	17 478 828	17 267 318	17 389 228
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, pleinement dilué	81 411 564	79 639 648	81 021 935	76 967 057

L'écart important du nombre moyen pondéré de parts en circulation entre 2011 et 2010 provient principalement de l'émission de 6 021 400 parts en avril 2010 dans le cadre d'un appel public à l'épargne.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Michel Dallaire et Alain Dallaire fiduciaires et membres de la direction du FPI, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Corporation Financière Alpha (CFA) inc. (« CFA »), Société de développement Laurier (SDL) inc. (« SDL ») et Dalcon inc. (« Dalcon »). Michel Paquet, également fiduciaire et membre de la direction du FPI, est une personne ayant des liens avec ces sociétés, à titre de secrétaire. Au cours du troisième trimestre de 2011, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 0,1 million \$ des sociétés Dalcon et CFA. Il a engagé des coûts de 2,3 millions \$ pour des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon ainsi que des coûts de 3,6 millions \$ pour la construction et le développement d'immeubles de placement. Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. L'accès aux services de sociétés apparentées pour la réalisation des travaux de construction d'immeubles et d'améliorations locatives permet à Cominar de réaliser des économies de coûts importantes et de fournir un meilleur service à ses clients.

IMPOSITION FISCALE DES PORTEURS DE PARTS

Pour les contribuables canadiens porteurs de parts, les distributions sont traitées comme suit, aux fins fiscales :

	2010
Imposables aux porteurs de parts en tant qu'autre revenu	28,37 %
Imposables aux porteurs de parts en tant que gains en capital	0,03 %
Report d'impôt	71,60 %
Total	100,00 %

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 sept. 2011	30 juin 2011	31 mars 2011	31 déc. 2010	30 sept. 2010	30 juin 2010	31 mars 2010	31 déc. 2009 ⁽¹⁾
Produits d'exploitation	78 002	82 103	79 653	71 264	69 096	72 444	69 581	63 690
Bénéfice d'exploitation net	47 270	47 054	43 183	43 198	41 938	41 920	37 703	39 433
Bénéfice net	27 918	28 221	25 619	34 090	26 307	26 311	22 087	8 395
Bénéfice net par part (de base)	0,44	0,44	0,41	0,55	0,43	0,43	0,40	0,15
Bénéfice net par part (dilué)	0,43	0,44	0,41	0,54	0,42	0,43	0,40	0,15
Bénéfice distribuable	25 083	25 457	21 958	23 452	23 614	23 220	19 705	21 230
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd)	0,38	0,38	0,35	0,37	0,37	0,37	0,36	0,38
Fonds provenant de l'exploitation	27 978	28 786	25 751	26 957	26 526	26 658	22 587	24 311
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd)	0,43	0,42	0,41	0,41	0,41	0,42	0,41	0,42
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	24 296	25 534	21 538	23 090	23 276	22 701	19 541	20 673
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd)	0,38	0,38	0,34	0,36	0,37	0,37	0,35	0,37
Distributions	23 272	23 069	22 797	22 651	22 371	22 190	19 815	19 715
Distributions par part	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36

(1) Montants non retraités en IFRS, établis en conformité avec les PCGR du Canada.

PERSPECTIVES

Nous avons complété près de 101 millions \$ d'acquisitions d'immeubles au cours des neuf premiers mois. Le redressement graduel du taux d'occupation se confirme et nous sommes confiants que la tendance se maintiendra au cours des prochains trimestres. Bien entendu, nous continuerons d'être à l'affût des opportunités d'expansion créatrices de valeur pour le long terme tout en maintenant une gestion opérationnelle et financière dynamique et disciplinée afin de continuer d'offrir un rendement croissant et stable aux porteurs de parts.

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

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

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion et les états financiers. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 30 septembre 2011 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives au Fonds, y compris ses filiales consolidées, leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 30 septembre 2011 et plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du troisième trimestre de 2011, 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.

MODIFICATION DE CONVENTIONS COMPTABLES

Cominar a adopté les IFRS aux fins de la présentation de son information financière pour son premier exercice débutant en janvier 2011 avec retraitement des chiffres comparatifs correspondants des exercices antérieurs en utilisant le 1^{er} janvier 2010 comme date de transition. La note 2 de nos états financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2011 décrit les principales conventions comptables mises en application par la suite de l'adoption des IFRS. L'incidence de cette adoption des IFRS sur notre situation financière et nos résultats opérationnels est présentée en détail à la note 4 de nos états financiers consolidés intermédiaires résumés par le biais du rapprochement de l'Avoir des porteurs de parts, du résultat global et des flux de trésorerie comptabilisés selon les PCGR du Canada et selon les IFRS.

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

Notre rapport de gestion est fondé sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés du Fonds, qui ont été dressés conformément aux IFRS. La préparation et la présentation des états financiers consolidés 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 le fondement de nos jugements concernant 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.

Constatation des produits

La direction a déterminé que tous les baux que Cominar a conclus avec ses locataires constituent des contrats de location simple. Les loyers minimaux sont constatés selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes et l'excédent de ces loyers constatés sur les montants exigibles est comptabilisé dans le bilan 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

Immeubles de placement

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

Cominar a adopté les recommandations de la Norme IAS 40, « *Immeubles de placement* », et a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers. 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 il se produit. La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la fin de la période de présentation. Cette juste valeur est spécifique à une date donnée. Étant donné que la situation sur les marchés peut changer, le montant présenté en tant que juste valeur peut être incorrect ou inapproprié à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées d'après les estimations de la direction ou par des évaluateurs indépendants, majorées des dépenses en immobilisations effectuées depuis la plus récente évaluation. La direction procède régulièrement à l'examen de l'évaluation de ses immeubles de placement entre les dates d'évaluation afin d'établir si les hypothèses sous-jacentes, comme les bénéfices d'exploitation nets et les taux de capitalisation, demeurent toujours valides. Ces hypothèses sont comparées à l'information sur le marché produite par des spécialistes indépendants. Lorsque des augmentations ou des diminutions s'imposent, Cominar rajuste la valeur comptable de ses immeubles de placement.

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

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.

Instruments financiers

Les instruments financiers doivent être évalués initialement à leur juste valeur. Cominar doit également estimer et divulguer la juste valeur de certains instruments financiers à titre d'information dans les états financiers présentés pour des périodes subséquentes. Lorsque cette juste valeur ne peut être dérivée des marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux monétaires. Si possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables, et dans l'impossibilité de le faire, un degré de jugement est nécessaire pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte du risque de liquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait modifier la juste valeur présentée des instruments financiers.

Débetures convertibles

Lors de la constatation initiale, la direction de Cominar doit estimer, s'il y a lieu, la juste valeur de l'option de conversion incluse dans les débetures convertibles. Selon les normes IFRS, il convient d'attribuer à la composante Avoir des porteurs de parts le montant résiduel obtenu après avoir déduit de la juste valeur de l'instrument financier composé considéré dans son ensemble, le montant déterminé pour la composante Passif. Cette estimation, si elle était inadéquate, aurait une incidence sur la charge financière constatée dans les états financiers.

Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'un regroupement d'entreprises est la somme des valeurs, à la date d'acquisition, des actifs transférés, des passifs engagés et des instruments de l'Avoir des porteurs de parts émis en échange du contrôle de l'entreprise acquise. Lorsque le coût du regroupement d'entreprises excède la juste valeur des actifs acquis et des passifs repris, cet excédant est comptabilisé au titre de goodwill. Les frais encourus pour réaliser la transaction sont passés en charge à mesure qu'ils sont engagés.

Options d'achat de parts

La charge de rémunération liée aux options d'achat de parts est mesurée à la juste valeur et amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits en utilisant le modèle Black-Scholes. Ce modèle requiert de la direction qu'elle fasse plusieurs estimations touchant notamment la durée, la volatilité, le rendement moyen pondéré des distributions et le taux d'intérêt sans risque moyen pondéré. La modification de certaines hypothèses pourrait modifier la charge de rémunération liée aux options d'achat de parts constatée dans les états financiers.

Impôts sur les bénéfices

Les impôts différés des filiales de Cominar sont calculés aux taux d'imposition estimatifs qui seront en vigueur lorsque les écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale se résorberont. Les variations dans les impôts différés reliées à des modifications des taux d'imposition sont constatées dans les résultats de la période pendant laquelle la modification du taux d'imposition est pratiquement en vigueur.

Une modification dans les taux d'imposition futurs ou les dates où se résorberont les écarts pourrait modifier la charge pour les impôts sur les bénéfices

Dépréciation du goodwill

Le goodwill représente l'excédent du prix d'achat de l'entreprise acquise sur la juste valeur des actifs nets identifiables acquis. Le goodwill n'est pas amorti. Cependant, il doit faire l'objet d'un test de dépréciation sur une base annuelle, ou plus fréquemment, si des événements ou des circonstances surviennent, indiquant qu'il est plus probable qu'improbable qu'il ait subi une baisse de valeur. La recouvrabilité du goodwill est déterminée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il se rapporte. La valeur comptable nette de l'unité génératrice de trésorerie est comparée à sa valeur recouvrable, laquelle est définie comme la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. Si l'une ou l'autre de ces valeurs est supérieure à la valeur comptable, le goodwill ne s'est pas déprécié. Dans le cas contraire, l'écart est porté aux résultats de la période au cours de laquelle il survient.

NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

Certaines IFRS et IFRIC publiées récemment entreront en vigueur uniquement à compter d'une date ultérieure. Cominar évalue actuellement l'incidence de ces IFRS et IFRIC sur ses états financiers consolidés. Les normes qui pourraient avoir une incidence significative sur les états financiers au cours des périodes futures sont présentées ci-après.

IFRS 9 – « Instruments financiers »

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, « Instruments financiers : classement et évaluation », nouvelle norme sur le classement et l'évaluation des actifs financiers qui remplacera IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». IFRS 9 présente deux catégories d'évaluation : le coût amorti et la juste valeur. Tous les instruments de capitaux propres sont évalués à la juste valeur. Les instruments de créance sont évalués au coût amorti seulement si l'entité les détient dans l'objectif de percevoir des flux de trésorerie contractuels et que les flux de trésorerie représentent le principal et les intérêts. Autrement, ils sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

Des exigences pour les passifs financiers ont été ajoutées en octobre 2010 et elles sont en grande partie similaires aux exigences actuelles d'IAS 39, à l'exception des changements de juste valeur relatifs au risque de crédit pour les passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net qui seraient généralement enregistrés au résultat étendu.

Cette nouvelle norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013.

IAS 12 – « Impôts sur le résultat »

En décembre 2010, l'IASB a apporté des modifications à IAS 12, « Impôts sur le résultat », qui concernent l'évaluation des passifs d'impôt différé et des actifs d'impôt différé générés par un immeuble de placement évalué selon le modèle de la juste valeur défini dans IAS 40, « Immeubles de placement ». Les modifications introduisent, aux fins de détermination des conséquences de l'impôt différé associées aux différences temporelles liées aux immeubles de placement, l'existence d'une présomption réfutable de recouvrement de la valeur comptable de l'immeuble de placement par voie de vente. Cette présomption est réfutée si l'immeuble de placement est détenu selon un modèle économique dont l'objectif est la consommation de la quasi-totalité des avantages économiques représentatifs de l'immeuble de placement au fil du temps, et non la vente. Les modifications apportées à IAS 12 entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012.

En mai 2011, l'IASB a publié les normes suivantes : IFRS 10, « États financiers consolidés », IFRS 11, « Accords conjoints », IFRS 12, « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités », IAS 27, « États financiers individuels », IFRS 13, « Évaluation à la juste valeur » et IAS 28 modifiée, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ». Chacune de ces normes s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013 et leur adoption anticipée est permise.

Voici un bref résumé des nouvelles normes :

IFRS 10 – « États financiers consolidés »

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

IFRS 11 – « Accords conjoints »

IFRS 11 exige d'un coentrepreneur qu'il comptabilise sa participation dans un accord conjoint comme une coentreprise ou comme une opération conjointe. Les coentreprises seront comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, tandis qu'un coentrepreneur comptabilisera sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de l'opération conjointe. Selon les IFRS actuellement en vigueur, les entités ont le choix de comptabiliser leurs participations dans des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle ou la méthode de la mise en équivalence. IFRS 11 remplace IAS 31, « Participations dans des coentreprises » et SIC-13, « Entités contrôlées conjointement — apports non monétaires par des coentrepreneurs ».

IFRS 12 – « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités »

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

IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur »

IFRS 13 est une norme exhaustive sur les évaluations à la juste valeur et les informations à fournir à l'égard de toutes les normes IFRS. La nouvelle norme précise que la juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif si une transaction ordonnée entre des intervenants sur le marché avait lieu à la date d'évaluation. Elle indique également les informations à fournir sur l'évaluation à la juste valeur. Les IFRS actuellement en vigueur présentent les directives relatives à l'évaluation et à la présentation de la juste valeur dans différentes normes qui exigent les évaluations à la juste valeur, mais dont la base d'évaluation et les obligations d'information ne sont pas cohérentes dans bien des cas.

Modifications des autres normes

Des modifications ont également été apportées aux normes existantes, y compris IAS 27, « États financiers consolidés et individuels » et IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ». IAS 27 traite de la comptabilisation des filiales, des entités contrôlées conjointement et des entreprises associées dans des états financiers non consolidés. IAS 28 a été modifiée pour inclure dans son champ d'application les coentreprises et pour tenir compte des changements apportés, notamment les normes : IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IFRS 13.

RISQUES ET INCERTITUDES

Comme toute entreprise de son secteur, Cominar est sujet, dans le cours normal de ses activités, à divers éléments de risque dont les principaux sont les suivants :

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

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

La conjoncture et les faits récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés du crédit internationaux et régionaux ainsi que d'autres systèmes financiers, pourraient entraver l'accès du FPI aux capitaux (y compris aux financements par emprunt) ou en faire augmenter le coût.

Plusieurs pays, incluant le Canada, ont été aux prises avec une récession en 2008 et au début de 2009. La situation s'est cependant progressivement améliorée au cours de 2010 et ce redressement de la situation économique se reflète dans les principaux paramètres qui se sont améliorés. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités raisonnables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, de même que sur son programme d'acquisition et d'aménagement.

FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. Une partie de la marge de crédit échue au deuxième trimestre a été renouvelée pour une année supplémentaire. La facilité de crédit actuelle du FPI, d'un montant stipulé de 260,8 millions \$ au 8 novembre 2011, est renouvelable chaque année. Le prochain renouvellement est prévu au cours du premier semestre de 2012. Une tranche d'environ 5,9 millions \$ de la dette hypothécaire du FPI arrivera à échéance d'ici la fin de l'année 2011.

Le FPI est exposé au risque que ses dettes existantes ne puissent être refinancées à l'échéance ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes.

PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS

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

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

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

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

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que des financements hypothécaires en place garantis par les immeubles du FPI ne puissent éventuellement être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants.

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

CONCURRENCE

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

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

ACQUISITIONS

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

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT

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

RECRUTEMENT ET RÉTENTION D'EMPLOYÉS ET DE CADRES

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

RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE

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

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières décennies. Aux termes de diverses lois, le FPI pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du propriétaire à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers ou des organismes gouvernementaux.

RESTRICTIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS

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

RÉGIME FISCAL

Impôts sur les bénéficiaires

Cominar est assujéti à l'impôt sur le revenu à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable réalisé directement par Cominar et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu.

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

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

Depuis 2007, une EIPD est assujéti à un impôt sur les distributions qu'elle effectue. Sommairement, une EIPD est une entité (y compris une fiducie) qui réside au Canada, dont les placements qui y sont faits sont cotés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs biens hors portefeuille.

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

Les règles sur les EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie qui se qualifie à titre de FPI pour une année d'imposition donnée. Les conditions à rencontrer afin de se qualifier à titre de FPI ont été modifiées dans le cadre du projet de loi C-10 sanctionné le 12 mars 2009. De façon générale, une FPI s'entend d'une fiducie résidant au Canada qui remplit les conditions suivantes : i) les seuls « biens hors portefeuille » qu'elle détient au cours de l'année sont des « biens admissibles de FPI », ii) au moins 95 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels »; intérêts; gains en capital provenant de la disposition des biens immeubles ou réels; dividendes et redevances, iii) au moins 75 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels »; intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels et gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels et iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel, une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, ou de manière générale, une créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause.

Au 30 septembre 2011, la direction du FPI estime que le FPI remplit actuellement toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fonds de placement immobilier. Par conséquent, les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à Cominar. La direction de Cominar a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de rencontrer ces conditions de manière continue dans le futur.

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

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Non audités
30 septembre 2011

BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Au 30 septembre 2011 \$	Au 31 décembre 2010 \$
ACTIF			
Immeubles de placement	8,9		
Immeubles productifs de revenu	5,6	2 405 008	2 220 233
Immeubles en développement	7	78 564	118 082
Terrains détenus pour développement futur	7	44 798	40 031
		2 528 370	2 378 346
Goodwill		9 380	9 380
Frais payés d'avance et autres actifs		48 614	3 903
Débiteurs		14 134	13 965
Impôts à recouvrer		54	—
Total de l'actif		2 600 552	2 405 594
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	8	853 055	816 448
Débiteures convertibles		394 119	393 991
Emprunts bancaires	9	171 515	61 866
Créditeurs et charges à payer		30 665	31 007
Passif d'impôts exigibles		—	80
Passif d'impôts différés		7 865	7 108
Distributions payables aux porteurs de parts		7 689	—
Total du passif		1 464 908	1 310 500
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		1 135 644	1 095 094
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		2 600 552	2 405 594

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

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

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Composante avoir des débitures convertibles \$	Total \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2011		857 986	757 338	(523 998)	1 879	1 889	1 095 094
Bénéfice net et résultat global		—	81 758	—	—	—	81 758
Distributions aux porteurs de parts	12	—	—	(69 138)	—	—	(69 138)
Émissions de parts	10	27 844	—	—	—	—	27 844
Frais afférents à l'émission de parts	10	(30)	—	—	—	—	(30)
Régime d'options d'achat de parts		—	—	—	116	—	116
Solde au 30 septembre 2011		885 800	839 096	(593 136)	1 995	1 889	1 135 644

	Note	Apports des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Composante avoir des débitures convertibles \$	Total \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2010		715 593	648 543	(436 971)	1 569	1 889	930 623
Bénéfice net et résultat global		—	74 705	—	—	—	74 705
Distributions aux porteurs de parts	12	—	—	(64 376)	—	—	(64 376)
Émissions de parts	10	139 645	—	—	—	—	139 645
Frais afférents à l'émission de parts	10	(5 081)	—	—	—	—	(5 081)
Régime d'options d'achat de parts		—	—	—	194	—	194
Solde au 30 septembre 2010		850 157	723 248	(501 347)	1 763	1 889	1 075 710

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

ÉTATS CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour les périodes terminées les 30 septembre
[non audités, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2011 \$	2010 \$	2011 \$	2010 \$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement		78 002	69 096	239 758	211 121
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		13 366	12 137	43 729	38 377
Impôts fonciers et services		16 200	13 870	54 883	48 109
Frais de gestion immobilière		1 166	1 151	3 639	3 074
		30 732	27 158	102 251	89 560
Bénéfice d'exploitation net					
		47 270	41 938	137 507	121 561
Charge financière		(17 183)	(14 042)	(50 158)	(41 963)
Frais d'administration du Fonds		(1 463)	(1 370)	(4 266)	(3 827)
Bénéfice avant frais de transaction et impôts sur les bénéfices					
		28 624	26 526	83 083	75 771
Frais de transaction – regroupement d'entreprises	17	(646)	(34)	(646)	(685)
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices					
		27 978	26 492	82 437	75 086
Impôts sur les bénéfices					
À recouvrer		—	—	78	—
Différés		(60)	(185)	(757)	(381)
		(60)	(185)	(679)	(381)
Bénéfice net et résultat global					
		27 918	26 307	81 758	74 705
Bénéfice net de base par part	11	0,44	0,43	1,29	1,26
Bénéfice net dilué par part	11	0,43	0,42	1,28	1,25

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2011 \$	2010 \$	2011 \$	2010 \$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		27 918	26 307	81 758	74 705
Ajustements pour :					
Amortissement des frais de financement capitalisés et autres actifs		975	880	2 860	2 734
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge		(413)	(133)	(968)	(296)
Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles		61	55	179	168
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts		195	221	737	664
Impôts différés		60	185	757	381
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux		(420)	(165)	(1 975)	(1 432)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	13	14 607	8 817	(15 462)	(13 731)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		42 983	36 167	67 886	63 193
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Regroupement d'entreprises		—	(264)	—	(28 238)
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	5, 6	(20 028)	(21 111)	(87 470)	(42 783)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	7	(3 531)	(8 573)	(19 389)	(54 432)
Acquisition d'autres actifs		(28 800)	(151)	(29 094)	(429)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(52 359)	(30 099)	(135 953)	(125 882)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Emprunts hypothécaires		4 849	16 444	15 884	30 652
Remboursement mensuel des emprunts hypothécaires		(6 279)	(5 626)	(18 090)	(16 496)
Remboursement des soldes à l'échéance des emprunts hypothécaires		—	(17 716)	(2 769)	(18 912)
Emprunts bancaires		25 533	14 138	109 274	(89 694)
Produit net de l'émission de débentures convertibles		—	(14)	—	82 695
Produit net de l'émission de parts	10	3 477	8 203	13 888	129 561
Distributions aux porteurs de parts		(18 204)	(21 497)	(50 120)	(55 117)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement		9 376	(6 068)	68 067	62 689
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		—	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		—	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		—	—	—	—
Autres informations					
Intérêts payés		19 390	18 016	55 371	52 682
Impôts payés		—	—	56	—

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS

Pour les périodes terminées les 30 septembre 2011 et 2010
[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. Cominar est le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux de la province de Québec. En date de ces états financiers, il détenait et gérait un portefeuille de 269 immeubles de qualité, dont 53 immeubles à bureaux, 55 immeubles commerciaux et 161 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvraient au total 21,0 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal, Ottawa-Gatineau et des Provinces atlantiques.

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

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 8 novembre 2011.

2) PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

a) Mode de préparation

Les états financiers consolidés intermédiaires 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 ». Cominar a également mis en application la Norme IFRS 1, « Première adoption des Normes internationales d'information financière », pour la préparation de ces états financiers car ils font partie de la période couverte par les premiers états financiers annuels consolidés conformes aux IFRS pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2011. 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 consolidés intermédiaires résumés. Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers annuels de Cominar établis conformément aux PCGR du Canada pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 et les états financiers consolidés intermédiaires résumés de la période de trois mois terminée le 31 mars 2011, préparés conformément à IAS 34.

Dans le cadre de la préparation de ses états financiers consolidés intermédiaires résumés pour la période terminée le 30 septembre 2011, Cominar a appliqué les IFRS publiés avant le 9 novembre 2011 et en vigueur pour le 31 décembre 2011. Il se peut que d'autres normes soient émises ou que des modifications aux normes actuelles soient apportées et que leur application soit obligatoire lors de la publication des états financiers annuels de Cominar au 31 décembre 2011. De plus, de nouvelles normes peuvent également être publiées avant la fin de l'exercice présent pour une entrée en vigueur en 2012 ou subséquemment, mais dont l'application, sans être obligatoire, pourra faire l'objet d'une application anticipée. Cominar pourrait donc modifier ses conventions comptables lors de la publication de ses prochains états financiers consolidés intermédiaires ou ses états financiers annuels en effectuant les redressements appropriés.

Les rapprochements prescrits et les informations nécessaires pour bien comprendre l'effet de la transition des PCGR aux IFRS sur la situation financière au 30 septembre 2010 ainsi que les résultats pour les périodes de trois et neuf mois terminées le 30 septembre 2010 et les flux de trésorerie de Cominar pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2010 sont présentés à la note 4.

b) Mode de présentation

Consolidation

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés comprennent les comptes de Cominar et de ses filiales en propriété exclusive ainsi que sa quote-part de l'actif, du passif, des produits et des charges de l'immeuble qu'il détient en copropriété.

Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif montrés dans les états financiers. Ces mêmes estimations et hypothèses ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les éléments dont les résultats réels pourraient différer de ces estimations de manière importante sont décrits ci-après :

• Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes de la direction et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues. Les techniques utilisées comprennent la méthode du bénéfice d'exploitation net capitalisé et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et comprennent notamment l'estimation des taux de capitalisation et des bénéfices d'exploitation nets futurs et des taux d'actualisation et des flux de trésorerie futurs applicables aux immeubles de placement, respectivement.

Les évaluations internes de la juste valeur par la direction reposent sur l'information financière interne et sont corroborées par les taux de capitalisation obtenus auprès des spécialistes indépendants.

Les évaluations internes de la direction et les valeurs obtenues des évaluateurs indépendants font toutes deux l'objet d'un jugement, d'estimations et d'hypothèses importants sur la situation du marché à la date du bilan.

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

• Instruments financiers

Les instruments financiers doivent être évalués initialement à leur juste valeur. Cominar doit également estimer et divulguer la juste valeur de certains instruments financiers à titre d'information dans les états financiers présentés pour des périodes subséquentes. Lorsque cette juste valeur ne peut être dérivée des marchés actifs, elle est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'actualisation des flux monétaires. Si possible, les données de ces modèles sont tirées de marchés observables, et dans l'impossibilité de le faire, un degré de jugement est nécessaire pour établir la juste valeur. Les jugements tiennent compte du risque de liquidité, du risque de crédit et de la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait modifier la juste valeur présentée des instruments financiers.

- **Débetures convertibles**

Lors de la constatation initiale, la direction de Cominar doit estimer, s'il y a lieu, la juste valeur de l'option de conversion incluse dans les débetures convertibles. Selon les normes IFRS, il convient d'attribuer à la composante *Avoir des porteurs de parts* le montant résiduel obtenu après avoir déduit de la juste valeur de l'instrument financier composé considéré dans son ensemble, le montant déterminé pour la composante *Passif*. Cette estimation, si elle était inadéquate, aurait une incidence sur la charge d'intérêts constatée dans les états financiers.

- **Regroupements d'entreprises**

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'un regroupement d'entreprises est la valeur, à la date d'acquisition, des actifs transférés, des passifs engagés et des instruments de l'*Avoir des porteurs de parts* émis en échange du contrôle de l'entreprise acquise. Lorsque le coût du regroupement d'entreprises excède la juste valeur des actifs acquis et des passifs repris, cet excédent est comptabilisé au titre de goodwill. Les frais encourus pour réaliser la transaction sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

- **Options d'achat de parts**

La charge de rémunération liée aux options d'achat de parts est mesurée à la juste valeur et amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits en utilisant le modèle Black-Scholes. Ce modèle requiert de la direction qu'elle fasse plusieurs estimations touchant notamment la durée, la volatilité, le rendement moyen pondéré des distributions et le taux d'intérêt sans risque moyen pondéré. La modification de certaines hypothèses pourrait modifier la charge de rémunération liée aux options d'achat de parts constatée dans les états financiers.

- **Impôts sur les bénéfices**

Les impôts différés des filiales de Cominar sont calculés aux taux d'imposition estimatifs qui seront en vigueur lorsque les écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale se résorberont. Les variations dans les impôts différés reliées à des modifications des taux d'imposition sont constatées dans les résultats de la période pendant laquelle la modification du taux d'imposition est pratiquement en vigueur.

Une modification dans les taux d'imposition futurs ou les dates où se résorberont les écarts pourrait modifier la charge pour les impôts sur les bénéfices

- **Dépréciation du goodwill**

Le goodwill représente l'excédent du prix d'achat de l'entreprise acquise sur la juste valeur des actifs nets identifiables acquis. Le goodwill n'est pas amorti. Cependant, il doit faire l'objet d'un test de dépréciation sur une base annuelle, ou plus fréquemment, si des événements ou des circonstances surviennent, indiquant qu'il est plus probable qu'improbable qu'il ait subi une baisse de valeur. La recouvrabilité du goodwill est déterminée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il se rapporte. La valeur comptable nette de l'unité génératrice de trésorerie est comparée à sa valeur recouvrable, laquelle est définie comme la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. Si l'une ou l'autre de ces valeurs est supérieure à la valeur comptable, le goodwill ne s'est pas déprécié. Dans le cas contraire, l'écart est porté aux résultats de la période au cours de laquelle il survient.

Immeubles de placement

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

Cominar a adopté les recommandations de la Norme IAS 40, « *Immeubles de placement* », et a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers. La juste valeur est le montant pour lequel les immeubles pourraient être échangés entre des parties bien informées et consentantes, agissant dans des conditions de concurrence normale. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat au cours de la période où elle se produit. La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la fin de la période de présentation. Cette juste valeur est spécifique à une date donnée. Étant donné que la situation sur les marchés peut changer, le montant présenté en tant que juste valeur peut être incorrect ou inapproprié à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées d'après les estimations de la direction ou par des évaluateurs indépendants, majorées des dépenses en immobilisations effectuées depuis la plus récente évaluation. La direction procède régulièrement à l'examen de l'évaluation de ses immeubles de placement entre les dates d'évaluation afin d'établir si les hypothèses sous-jacentes, comme les bénéfices d'exploitation nets et les taux de capitalisation, demeurent toujours valides. Ces hypothèses sont comparées à l'information sur le marché produite par des spécialistes indépendants. Lorsque des augmentations ou des diminutions s'imposent, Cominar rajuste la valeur comptable de ses immeubles de placement.

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

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

Capitalisation des coûts

Cominar capitalise aux immeubles de placement les coûts encourus pour accroître leur capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Le Fonds capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la fin de la période de présentation. L'acquisition d'un immeuble de placement constitue habituellement un regroupement d'entreprises tel que défini dans la Norme IFRS 3, « *Regroupements d'entreprises* ». Conformément à cette norme, les frais encourus pour réaliser la transaction sont constatés immédiatement en charges lorsqu'encourus. Les coûts directement reliés à l'acquisition d'un bien immobilier sont capitalisés au coût de l'actif.

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

Constatation des produits

La direction a déterminé que tous les baux que Cominar a conclus avec ses locataires constituent des contrats de location simple. Les loyers minimaux sont constatés selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes et l'excédent de ces loyers constatés sur les montants exigibles est comptabilisé dans le bilan 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.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent 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 emprunt sont présentés en déduction de ces emprunts et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée des emprunts.

Frais relatifs à la location

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

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

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

Autres actifs et amortissements

Les autres actifs sont constitués, entre autres, de mobilier et équipement de bureau, d'équipement et logiciels informatiques, ainsi que de matériel roulant. Cominar utilise la méthode de l'amortissement linéaire pour amortir ces actifs sur leur durée prévue d'utilisation, qui varie de 3 à 5 ans.

Impôts sur les bénéfices

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

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

Instruments financiers

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

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

La trésorerie et les équivalents de trésorerie et les débiteurs, incluant les prêts à certains clients, sont classifiés dans les « Prêts et créances ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour Cominar, cette valeur correspond généralement au coût.

Les emprunts hypothécaires, les débetures convertibles, les emprunts bancaires, les créditeurs et charges à payer et les distributions payables aux porteurs de parts 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.

Régime d'options d'achat de parts

Cominar possède un régime d'options d'achat de parts au bénéfice des fiduciaires, dirigeants et employés, qui ne prévoit pas un règlement en espèces. Le Fonds constate une charge de rémunération à l'égard des options d'achat de parts octroyées en évaluant leur juste valeur à l'aide d'un modèle d'évaluation d'options. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

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'exercice éventuel des options d'achat de parts en circulation et de la conversion éventuelle des débetures convertibles, lorsqu'elles sont dilutives.

3) NOUVELLES NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE (IFRS) ET INTERPRÉTATIONS (IFRIC)

Certaines IFRS et IFRIC publiées récemment entreront en vigueur uniquement à compter d'une date ultérieure. Cominar évalue actuellement l'incidence de ces IFRS et IFRIC sur ses états financiers consolidés. Les normes qui pourraient avoir une incidence significative sur les états financiers au cours des périodes futures sont présentées ci-après.

IFRS 9 – « Instruments financiers »

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, « Instruments financiers : classement et évaluation », nouvelle norme sur le classement et l'évaluation des actifs financiers qui remplacera IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». IFRS 9 présente deux catégories d'évaluation : le coût amorti et la juste valeur. Tous les instruments de capitaux propres sont évalués à la juste valeur. Les instruments de créance sont évalués au coût amorti seulement si l'entité les détient dans l'objectif de percevoir des flux de trésorerie contractuels et que les flux de trésorerie représentent le principal et les intérêts. Autrement, ils sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

Des exigences pour les passifs financiers ont été ajoutées en octobre 2010 et elles sont en grande partie similaires aux exigences actuelles d'IAS 39, à l'exception des changements de juste valeur relatifs au risque de crédit pour les passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net qui seraient généralement enregistrés au résultat étendu.

Cette nouvelle norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013.

IAS 12 – « Impôts sur le résultat »

En décembre 2010, l'IASB a apporté des modifications à IAS 12, « Impôts sur le résultat », qui concernent l'évaluation des passifs d'impôt différé et des actifs d'impôt différé générés par un immeuble de placement évalué selon le modèle de la juste valeur défini dans IAS 40, « Immeubles de placement ». Les modifications introduisent, aux fins de détermination des conséquences de l'impôt différé associées aux différences temporelles liées aux immeubles de placement, l'existence d'une présomption réfutable de recouvrement de la valeur comptable de l'immeuble de placement par voie de vente. Cette présomption est réfutée si l'immeuble de placement est détenu selon un modèle économique dont l'objectif est la consommation de la quasi-totalité des avantages économiques représentatifs de l'immeuble de placement au fil du temps, et non la vente. Les modifications apportées à IAS 12 entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012.

En mai 2011, l'IASB a publié les normes suivantes : IFRS 10, « États financiers consolidés », IFRS 11, « Accords conjoints », IFRS 12, « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités », IAS 27, « États financiers individuels », IFRS 13, « Évaluation à la juste valeur » et IAS 28 modifiée, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ». Chacune de ces normes s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013 et leur adoption anticipée est permise.

Voici un bref résumé des nouvelles normes :

IFRS 10 – « États financiers consolidés »

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

IFRS 11 – « Accords conjoints »

IFRS 11 exige d'un coentrepreneur qu'il comptabilise sa participation dans un accord conjoint comme une coentreprise ou comme une opération conjointe. Les coentreprises seront comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, tandis qu'un coentrepreneur comptabilisera sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de l'opération conjointe. Selon les IFRS actuellement en vigueur, les entités ont le choix de comptabiliser leurs participations dans des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle ou la méthode de la mise en équivalence. IFRS 11 remplace IAS 31, « Participations dans des coentreprises » et SIC-13, « Entités contrôlées conjointement — apports non monétaires par des coentrepreneurs ».

IFRS 12 – « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités »

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

IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur »

IFRS 13 est une norme exhaustive sur les évaluations à la juste valeur et les informations à fournir à l'égard de toutes les normes IFRS. La nouvelle norme précise que la juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif si une transaction ordonnée entre des intervenants sur le marché avait lieu à la date d'évaluation. Elle indique également les informations à fournir sur l'évaluation à la juste valeur. Les IFRS actuellement en vigueur présentent les directives relatives à l'évaluation et à la présentation de la juste valeur dans différentes normes qui exigent les évaluations à la juste valeur, mais dont la base d'évaluation et les obligations d'information ne sont pas cohérentes dans bien des cas.

Modifications des autres normes

Des modifications ont également été apportées aux normes existantes, y compris IAS 27, « États financiers consolidés et individuels » et IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ». IAS 27 traite de la comptabilisation des filiales, des entités contrôlées conjointement et des entreprises associées dans des états financiers non consolidés. IAS 28 a été modifiée pour inclure dans son champ d'application les coentreprises et pour tenir compte des changements apportés, notamment les normes : IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IFRS 13.

4) PREMIÈRE ADOPTION DES NORMES INTERNATIONALES D'INFORMATION FINANCIÈRE (IFRS)

Base de transition aux IFRS

Les états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2011 seront ses premiers états financiers annuels préparés conformément aux IFRS. Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2011 ont été préparés conformément aux conventions comptables décrites à la note 2. Cominar a également mis en application la Norme IFRS 1, « Première adoption des normes internationales d'information financière », pour la préparation de ses états financiers.

La date de transition de Cominar aux IFRS est le 1^{er} janvier 2010, soit la date d'ouverture de la première période comparative. Le Fonds a donc préparé son bilan d'ouverture à cette date. La date d'adoption des IFRS par Cominar est le 1^{er} janvier 2011.

Telle que décrite ci-après, lors de la préparation des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés conformément à l'IFRS 1, Cominar a décidé d'utiliser une des exemptions permises à d'autres normes IFRS tout en tenant également compte d'une des exceptions à l'application rétrospective des autres IFRS.

Exemption à d'autres normes IFRS

Le Fonds a décidé d'appliquer l'exemption aux autres normes suivantes :

- **Regroupement d'entreprises** – Les regroupements d'entreprises qui se sont produits avant la date de transition (1^{er} janvier 2010) n'ont pas été redressés et la mesure déterminée selon les PCGR canadiens a été maintenue.

Exception à l'application rétrospective des autres IFRS

Cominar a appliqué l'exception obligatoire suivante à l'application rétroactive des autres IFRS :

- **Estimations** – Les estimations effectuées sous les IFRS au 1^{er} janvier 2010 sont cohérentes avec celles faites pour la même date sous les PCGR canadiens.

Rapprochements entre les IFRS et les PCGR canadiens

Les rapprochements prescrits suivants démontrent l'effet de la transition aux IFRS :

- 4.1 Avoir des porteurs de parts au 30 septembre 2010
- 4.2 Résultat global pour le trimestre terminé le 30 septembre 2010
- 4.3 Résultat global pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2010
- 4.4 Flux de trésorerie pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2010

4.1 Rapprochement de l'avoir des porteurs de parts au 30 septembre 2010

Description PCGR	Note	PCGR canadiens \$	Effet de la transition aux IFRS \$	IFRS \$	Description IFRS
ACTIF					
Immeubles productifs de revenu	a	1 661 992	463 420	2 125 412	Immeubles de placement
Immeubles en développement	a	118 379	(30)	118 349	Immeubles productifs de revenu
Terrains détenus pour développement futur	a	<u>50 369</u>	<u>(261)</u>	<u>50 108</u>	Immeubles en développement
		1 830 740	463 129	2 293 869	Terrains détenus pour développement futur
Terrains destinés à la vente		34 271	—	34 271	Terrains destinés à la vente
Écart d'acquisition	b	10 065	(685)	9 380	Goodwill
Frais de location capitalisés et autres actifs	c	53 250	(53 250)	—	
Frais payés d'avance	d	14 634	1 319	15 953	Frais payés d'avance et autres actifs
Débiteurs	e	33 235	(14 542)	18 693	Débiteurs
Total de l'actif		1 976 195	395 971	2 372 166	Total de l'actif
PASSIF					
Emprunts hypothécaires		810 802	—	810 802	Emprunts hypothécaires
Débiteures convertibles		395 509	—	395 509	Débiteures convertibles
Emprunts bancaires		45 535	—	45 535	Emprunts bancaires
Créditeurs et charges à payer		30 095	—	30 095	Créditeurs et charges à payer
Passif d'impôts futurs	f	6 576	467	7 043	Passif d'impôts différés
Distributions payables aux porteurs de parts		7 471	—	7 471	Distributions payables aux porteurs de parts
Total du passif		1 295 988	467	1 296 455	Total du passif
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS					
Apport des porteurs de parts		850 157	—	850 157	Apport des porteurs de parts
Bénéfices nets cumulés	g	327 745	395 504	723 249	Bénéfices nets cumulés
Distributions cumulées		(501 347)	—	(501 347)	Distributions cumulées
Surplus d'apport		1 763	—	1 763	Surplus d'apport
Composante avoir des débiteures convertibles		1 889	—	1 889	Composante avoir des débiteures convertibles
Total de l'avoir des porteurs de parts		680 207	395 504	1 075 711	Total de l'avoir des porteurs de parts
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		1 976 195	395 971	2 372 166	Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts

Explication de l'effet de la transition aux IFRS

		\$
a) Immeubles de placement		
i.	Radiation de l'amortissement cumulé des immeubles de placement Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur en conformité avec la Norme IAS 40, « Immeubles de placement ». Conséquemment, les immeubles de placement ne sont pas amortis.	239 488
ii.	Reclassement des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux Les débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement.	14 542
iii.	Ajustement des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux En vertu des PCGR, l'application de la convention comptable relative à la comptabilisation linéaire des baux s'est faite de façon prospective au 1 ^{er} janvier 2004. Selon les IFRS, cette application doit se faire depuis le début des baux encore existants à la date de transition. Le solde a été ajusté pour tenir compte de la variation du solde au cours des trois premiers trimestres.	549
iv.	Reclassement des Frais relatifs à la location nets Les frais relatifs à la location sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement.	50 549
v.	Radiation de l'amortissement cumulé des améliorations locatives et des coûts directs initiaux Les améliorations aux locaux ayant augmenté la valeur locative d'un immeuble de placement et les coûts directs initiaux ne sont pas amortis.	35 405
vi.	Reclassement d'autres actifs Certains autres actifs ont été reclassés dans les immeubles de placement.	1 396
vii.	Radiation d'intérêts capitalisés L'incorporation des coûts d'emprunt n'est pas admissible pour ce type de bien immobilier lorsqu'il n'y a pas d'activité entreprise en vue de leur préparation.	(291)
viii.	Ajustement à la juste valeur Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur en conformité avec la Norme IAS 40, « Immeubles de placement ».	121 491
Effet cumulé – augmentation des Immeubles de placement		463 129

b) Goodwill

i. Ajustement du goodwill (685)

Les frais encourus pour réaliser la transaction relative au regroupement d'entreprises effectué en mars 2010 ont été passés en charges au cours de la période.

c) Frais de location capitalisés et autres actifs

i. Reclassement des Frais relatifs à la location nets (50 549)

Les Frais relatifs à la location sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement.

ii. Reclassement des Autres actifs (2 701)

Les Autres actifs, antérieurement présentés selon les PCGR avec les Frais de location capitalisés, sont désormais présentés avec les Frais payés d'avance.

Effet cumulé – diminution des Frais de location capitalisés et autres actifs (53 250)

d) Frais payés d'avance et autres actifs

i. Reclassement des autres actifs 1 319

Une partie des Autres actifs, antérieurement présentés selon les PCGR avec les Frais de location capitalisés, sont désormais présentés avec les Frais payés d'avance.

e) Débiteurs

i. Reclassement des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux (14 542)

Les débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire de baux sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement.

f) Passif d'impôts différés

i. Ajustement du passif d'impôts différés 467

Le passif d'impôts différés a été ajusté pour tenir compte des modifications apportées par l'application des IFRS.

g) Bénéfices nets cumulés

Tous les ajustements décrits ci-haut, à l'exception des reclassements, ont été comptabilisés au solde d'ouverture des Bénéfices nets cumulés au 30 septembre 2010.

Effet cumulé – augmentation des Bénéfices nets cumulés 395 504

4.2 Rapprochement du résultat global pour le trimestre terminé le 30 septembre 2010

Description PCGR	PCGR canadiens Note	Effet de la transition aux IFRS \$	IFRS \$	\$	Description IFRS
Produits d'exploitation					Produits d'exploitation
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	a	69 432	(336)	69 096	Revenus tirés des immeubles de placement
Charges d'exploitation					Charges d'exploitation
Frais d'exploitation	f	12 084	53	12 137	Frais d'exploitation
Impôts fonciers et services	f	13 870	—	13 870	Impôts fonciers et services
Frais de gestion immobilière	f	1 129	22	1 151	Frais de gestion immobilière
		27 083	75	27 158	
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants		42 349	(411)	41 938	Bénéfice d'exploitation net
Intérêts sur emprunts	f	(14 025)	(17)	(14 042)	Charge financière
Amortissement des immeubles productifs de revenu	b	(13 994)	13 994	—	
Amortissement des frais de location capitalisés et autres actifs	c	(2 996)	2 996	—	
Frais d'administration du Fonds		(1 370)	—	(1 370)	Frais d'administration du Fonds
Autres revenus	f	48	(48)	—	
		10 012	16 514	26 526	Bénéfice avant frais de transaction et impôts sur les bénéfices
	d	—	(34)	(34)	Frais de transaction - regroupement d'entreprises
Bénéfice avant impôts		10 012	16 480	26 492	Bénéfice avant impôts sur les bénéfices
Impôts sur les bénéfices					Impôts sur les bénéfices
Exigibles		—	—	—	Exigibles
Futurs	e	21	(206)	(185)	Différés
		21	(206)	(185)	
Bénéfice net et résultat global		10 033	16 274	26 307	Bénéfice net et résultat global
Bénéfice net de base par part		0,16		0,43	Bénéfice net de base par part
Bénéfice net dilué par part		0,16		0,42	Bénéfice net dilué par part

Explication de l'effet de la transition aux IFRS

\$

a) Revenus tirés des immeubles de placement

- | | | |
|------|--|-------|
| i. | Reclassement de l'amortissement des incitatifs à la location | (65) |
| | Les incitatifs à la location sont amortis à l'encontre des revenus de location sur la durée des baux connexes. | |
| ii. | Annulation de l'amortissement des baux en-dessous du marché | (232) |
| | Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur en conformité avec la Norme IAS 40, « Immeubles de placement ». Conséquemment, les immeubles de placement ne sont pas amortis. | |
| iii. | Ajustement de la variation des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux | (39) |
| | Le solde des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux a été ajusté à la date de transition pour refléter l'application de la comptabilisation linéaire depuis le début des baux en cause. Il s'agit ici de la variation trimestrielle de cet ajustement. | |

Effet cumulé – diminution des Revenus tirés des immeubles de placement (336)

b) Amortissement des immeubles de placement

- | | | |
|----|--|--------|
| i. | Radiation de l'amortissement des immeubles de placement | 13 994 |
| | Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur en conformité avec la Norme IAS 40, « Immeubles de placement ». Conséquemment, les immeubles de placement ne sont pas amortis. | |

c) Amortissement des frais de location capitalisés et autres actifs

- | | | |
|------|---|-------|
| i. | Reclassement de l'amortissement des incitatifs à la location | 65 |
| | Les incitatifs à la location sont amortis à l'encontre des revenus de location sur la durée des baux connexes. | |
| ii. | Radiation de l'amortissement des améliorations locatives et des coûts directs initiaux | 2 825 |
| | Les améliorations locatives et les coûts directs initiaux sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement et ne font pas l'objet d'un amortissement subséquent en raison du choix du modèle de la juste valeur. | |
| iii. | Reclassement de l'amortissement des autres actifs | 106 |
| | Une partie de l'amortissement des autres actifs a été reclassée aux frais d'exploitation et l'autre partie aux frais de gestion immobilière. | |

Effet cumulé – diminution de l'Amortissement des frais de location capitalisés et autres actifs 2 996

d) Frais de transaction - regroupement d'entreprises

- | | | |
|----|--|------|
| i. | Passation en charges des frais de transaction | (34) |
| | Les frais encourus pour réaliser la transaction relative au regroupement d'entreprises effectué en mars 2010 ont été passés en charges au cours de la période. | |

e) Impôts différés

i. Ajustement des impôts différés (206)

Les impôts différés ont été ajustés pour tenir compte des modifications apportées par l'application des IFRS.

f) Certains chiffres PCGR ont été reclassés pour en rendre la présentation conforme à celle adoptée en IFRS.

4.3 Rapprochement du résultat global pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2010

Description PCGR	PCGR canadiens Note	Effet de la transition aux IFRS \$	IFRS \$	\$	Description IFRS
Produits d'exploitation					Produits d'exploitation
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	a	212 147	(1 026)	211 121	Revenus tirés des immeubles de placement
Charges d'exploitation					Charges d'exploitation
Frais d'exploitation	f	38 239	138	38 377	Frais d'exploitation
Impôts fonciers et services		48 109	—	48 109	Impôts fonciers et services
Frais de gestion immobilière	f	3 076	(2)	3 074	Frais de gestion immobilière
		89 424	136	89 560	
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants		122 723	(1 162)	121 561	Bénéfice d'exploitation net
Intérêts sur emprunts	f	(41 968)	5	(41 963)	Charge financière
Amortissement des immeubles productifs de revenu	b	(42 310)	42 310	—	
Amortissement des frais de location capitalisés et autres actifs	c	(8 645)	8 645	—	
Frais d'administration du Fonds		(3 827)	—	(3 827)	Frais d'administration du Fonds
Autres revenus	f	275	(275)	—	
		26 248	49 523	75 771	Bénéfice avant frais de transaction et impôts sur les bénéfices
	d	—	(685)	(685)	Frais de transaction - regroupement d'entreprises
Bénéfice avant impôts		26 248	48 838	75 086	Bénéfice avant impôts sur les bénéfices
Impôts sur les bénéfices					Impôts sur les bénéfices
Futurs	e	86	(467)	(381)	Différés
		86	(467)	(381)	
Bénéfice net et résultat global		26 334	48 371	74 705	Bénéfice net et résultat global
Bénéfice net de base par part		0,44		1,26	Bénéfice net de base par part
Bénéfice net dilué par part		0,44		1,25	Bénéfice net dilué par part

Explication de l'effet de la transition aux IFRS

\$

a) Revenus tirés des immeubles de placement

- | | | |
|------|---|-------|
| i. | Reclassement de l'amortissement des incitatifs à la location | (236) |
| | Les incitatifs à la location sont amortis à l'encontre des revenus de location sur la durée des baux connexes. | |
| ii. | Annulation de l'amortissement des baux en-dessous du marché | (671) |
| | Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur en conformité avec la Norme IAS 40, « Immeubles de placement ». Conséquemment, les immeubles de placement ne sont pas amortis. | |
| iii. | Ajustement de la variation des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux | (119) |
| | Le solde des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux a été ajusté à la date de transition pour refléter l'application de la comptabilisation linéaire depuis le début des baux en cause. Il s'agit ici de la variation pour la période de neuf mois de cet ajustement. | |

Effet cumulé – diminution des Revenus tirés des immeubles de placement	(1 026)
--	---------

b) Amortissement des immeubles de placement

- | | | |
|----|--|--------|
| i. | Radiation de l'amortissement des immeubles de placement | 42 310 |
| | Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur en conformité avec la Norme IAS 40, « Immeubles de placement ». Conséquemment, les immeubles de placement ne sont pas amortis. | |

c) Amortissement des frais de location capitalisés et autres actifs

- | | | |
|------|---|-------|
| i. | Reclassement de l'amortissement des incitatifs à la location | 236 |
| | Les incitatifs à la location sont amortis à l'encontre des revenus de location sur la durée des baux connexes. | |
| ii. | Radiation de l'amortissement des améliorations locatives et des coûts directs initiaux | 8 099 |
| | Les améliorations locatives et les coûts directs initiaux sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement et ne font pas l'objet d'un amortissement subséquent en raison du choix du modèle de la juste valeur. | |
| iii. | Reclassement de l'amortissement des autres actifs | 310 |
| | Une partie de l'amortissement des autres actifs a été reclassée aux frais d'exploitation et l'autre partie aux frais de gestion immobilière. | |

Effet cumulé – diminution de l'Amortissement des frais de location capitalisés et autres actifs	8 645
---	-------

d) Frais de transaction - regroupement d'entreprises

- i. Passation en charges des frais de transaction (685)
Les frais encourus pour réaliser la transaction relative au regroupement d'entreprises effectué en mars 2010 ont été passés en charges au cours de la période.

e) Impôts différés

- i. Ajustement des impôts différés (467)
Les impôts différés ont été ajustés pour tenir compte des modifications apportées par l'application des IFRS.

- f) Certains chiffres PCGR ont été reclassés pour en rendre la présentation conforme à celle adoptée en IFRS.

4.4 Rapprochement des flux de trésorerie pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2010

Description PCGR	PCGR canadiens Note	Effet de la transition aux IFRS \$	IFRS \$	\$	Description IFRS
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net	a	26 334	48 371	74 705	Bénéfice net
Ajustements pour :					Ajustements pour :
Amortissement des immeubles productifs de revenu	b	42 310	(42 310)	—	
Amortissement des baux en-dessous du marché	b	(671)	671	—	
Amortissement des frais de location capitalisés	c	8 335	(8 335)	—	
Amortissement des frais de financement capitalisés et autres actifs		2 794	(60)	2 734	Amortissement des frais de financement capitalisés et autres actifs
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge		(296)	—	(296)	Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge
Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles		168	—	168	Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts		664	—	664	Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts
Charges d'impôts futurs		(86)	467	381	Impôts différés
	c, d	—	(1 432)	(1 432)	Variation des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	d	(15 518)	1 787	(13 731)	Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		64 034	(841)	63 193	Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Regroupement d'entreprises	e	(28 923)	685	(28 238)	Regroupement d'entreprises
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	f	(29 495)	(13 288)	(42 783)	Acquisitions d'immeubles productifs de revenu
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur		(54 540)	108	(54 432)	Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur
Frais de location capitalisés	f	(13 223)	13 223	—	
Autres actifs		(542)	113	(429)	Autres actifs
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(126 723)	841	(125 882)	Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Emprunts hypothécaires		30 652	—	30 652	Emprunts hypothécaires
Remboursement des emprunts hypothécaires	g	(35 408)	18 912	(16 496)	Remboursement mensuel des emprunts hypothécaires
	g	—	(18 912)	(18 912)	Remboursement des soldes à l'échéance des emprunts hypothécaires
Emprunts bancaires		(89 694)	—	(89 694)	Emprunts bancaires
Produit net de l'émission de débetures convertibles		82 695	—	82 695	Produit net de l'émission de débetures convertibles
Produit net de l'émission de parts		129 561	—	129 561	Produit net de l'émission de parts
Distributions aux porteurs de parts		(55 117)	—	(55 117)	Distributions aux porteurs de parts
Flux de trésorerie provenant des activités de financement		62 689	—	62 689	Flux de trésorerie provenant des activités de financement
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		—	—	—	Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		—	—	—	Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		—	—	—	Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période

Explication de l'effet de la transition aux IFRS

a) Bénéfice net

Se référer au rapprochement du résultat global pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2010.

b) Radiation de l'amortissement de la période

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur en conformité avec la Norme IAS 40, « Immeubles de placement ». Conséquemment, les immeubles de placement ne sont pas amortis.

c) Amortissement des incitatifs à la location

Ajustement pour les améliorations locatives et les coûts directs initiaux qui sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement et qui ne sont pas amortis subséquemment, et reclassement de l'amortissement des incitatifs à la location.

d) Variation des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux

Reclassement pour fins de présentation et pour tenir compte de la variation de l'ajustement du solde des Débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux effectué à la date de transition.

e) Reclassement des frais relatifs à la transaction

Les frais encourus pour réaliser la transaction relative au regroupement d'entreprises effectué en mars 2010 ont été passés en charges au cours de la période.

f) Reclassement des frais de location capitalisés

Les frais relatifs à la location sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement.

g) Certains chiffres ont été reclassés pour fins de présentation.

5) ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Premier trimestre de 2011

- Le 1^{er} mars 2011, Cominar a acquis un immeuble à bureaux situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, représentant une superficie locative de 78 000 pieds carrés pour un montant de 15 000 \$ payé comptant.
- Le 1^{er} mars 2011, Cominar s'est porté acquéreur d'un immeuble à bureaux situé à Moncton, au Nouveau-Brunswick, ayant une superficie locative de 65 000 pieds carrés, acquis au coût de 9 725 \$, dont 6 693 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 3 032 \$ payés comptant.
- Le 1^{er} mars 2011, Cominar a acquis un immeuble à bureaux situé à Montréal, au Québec, d'une superficie locative de 372 000 pieds carrés pour un montant de 54 500 \$, dont 26 809 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 27 691 \$ payés comptant.

Deuxième trimestre de 2011

- Le 29 avril 2011, Cominar a acquis un immeuble à bureaux représentant 15 000 pieds carrés d'espace locatif et un immeuble commercial ayant une superficie locative de 27 000 pieds carrés, situés à Moncton, au Nouveau-Brunswick, acquis au coût de 5 217 \$, dont 1 449 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 3 768 \$ payés comptant.

Troisième trimestre de 2011

- Le 29 juillet 2011, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent situé dans la grande région de Moncton, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie de 11 000 pieds carrés, pour un montant de 1 145 \$ payé comptant.
- Le 29 juillet 2011, Cominar a acquis un immeuble de bureaux situé à Saint John, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie de 41 000 pieds carrés, pour un montant de 6 485 \$, dont 5 045 \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et de 1 440 \$ payés comptant.
- Le 29 juillet 2011, Cominar a acquis un immeuble commercial situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, représentant une superficie de 41 000 pieds carrés pour un montant de 5 455 \$ payé comptant.
- Le 30 septembre 2011, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent situé à Montréal, au Québec, d'une superficie locative de 43 000 pieds carrés, pour un montant de 3 400 \$, dont 2 600 \$ payés comptant et 800 \$ en solde de prix de vente.

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

Le tableau suivant résume les justes valeurs estimatives à la date d'acquisition des actifs acquis et des passifs pris en charge :

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011
	\$
Immeubles productifs de revenu	
Bâtiments	88 518
Terrains	<u>12 409</u>
Total du prix d'acquisition	100 927
Réglé comme suit :	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60 131
Prise en charge d'emprunts hypothécaires	39 996
Solde de prix de vente	<u>800</u>

Le montant des produits d'exploitation et le bénéfice net et résultat global de Cominar des immeubles de placement acquis, depuis leur date d'acquisition, s'élevaient respectivement à 8 022 \$ et 3 062 \$ au 30 septembre 2011.

En posant l'hypothèse d'une date d'acquisition pour tous ces immeubles de placement au 1^{er} janvier 2011, les produits d'exploitation et le bénéfice net et résultat global de Cominar se seraient élevés à 243 423 \$ et 83 047 \$ respectivement au 30 septembre 2011.

6) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2011 \$	2010 \$
Solde au début de la période	2 220 233	1 991 500
Regroupement d'entreprises	—	71 130
Acquisitions	100 927	18 600
Coûts en capital	22 334	17 013
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	1 450	2 578
Variation des coûts directs initiaux	2 021	1 914
Transfert des immeubles en développement	53 693	22 090
Autres	4 350	587
Solde à la fin de la période	2 405 008	2 125 412

7) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2011 \$	2010 \$
Solde au début de la période	158 113	174 472
Acquisitions	—	17 180
Dépenses en capital	12 870	21 376
Intérêts capitalisés	6 072	11 790
Transfert aux immeubles productifs de revenu	(53 693)	(22 090)
Transfert aux terrains destinés à la vente	—	(34 271)
Solde à la fin de la période	123 362	168 457
Répartition :		
Immeubles en développement	78 564	118 349
Terrains détenus pour développement futur	44 798	50 108

8) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 1 621 048 \$ [1 533 772 \$ au 31 décembre 2010]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3,04 % à 11,00 % [2,44 % à 11,00 % au 31 décembre 2010], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 5,39 % au 30 septembre 2011 [5,31 % au 31 décembre 2010], et sont renouvelables à diverses dates entre octobre 2011 et janvier 2039. Au 30 septembre 2011, le taux effectif moyen pondéré s'élevait à 5,36 % [5,29 % au 31 décembre 2010]. Au 30 septembre 2011, tous les emprunts hypothécaires étaient à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2011.

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2011		2010	
	\$	Taux %	\$	Taux %
Solde au début de la période	816 256	5,31	773 391	5,26
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge	90 500	5,17	133 652	5,46
Remboursements de solde à l'échéance	(37 290)	3,25	(79 346)	4,52
Remboursements mensuels de capital	(18 134)		(16 662)	
Solde à la fin de la période	851 332	5,39	811 035	5,42
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	3 083		1 430	
Moins : Frais de financement non amortis	(1 221)		(1 465)	
Moins : Montant net d'un désendettement	(139)		(198)	
	853 055		810 802	

9) EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 septembre 2011, Cominar dispose de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 185 836 \$ [131 210 \$ au 31 décembre 2010]. Ces facilités de crédit, renouvelables annuellement, portent intérêt au taux de base majoré de 1,00 % [1,50 % en 2010] ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 % [2,50 % en 2010]. Ces facilités de crédit sont garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des biens spécifiques, y compris la valeur comptable de biens immobiliers s'élevant à 389 848 \$ au 30 septembre 2011 [297 370 \$ au 31 décembre 2010]. Au 30 septembre 2011, le taux de base était de 3,00 % [3,00 % au 31 décembre 2010]. Ces facilités de crédit renferment certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2011.

10) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2011		2010	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	62 688 799	857 986	54 758 271	715 593
Émission en vertu d'un appel public à l'épargne	—	—	6 021 400	110 134
Émission en vertu de l'exercice d'options	790 550	13 918	1 078 650	16 671
Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	513 730	11 299	92 603	1 787
Émission en vertu de la conversion de débentures convertibles	113 493	1 976	157 752	2 745
Émission en vertu du régime de placement au cours du marché	—	—	153 500	2 756
Renversement du surplus d'apport suite à l'exercice d'options	—	621	—	471
Parts émises et en circulation à la fin de la période	64 106 572	885 800	62 262 176	850 157

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2011		2010	
	Options	Prix d'exercice moyen pondéré \$	Options	Prix d'exercice moyen pondéré \$
En cours au début de la période	4 169 900	18,96	4 226 800	17,32
Exercées	(790 550)	17,61	(1 078 650)	15,47
Renoncées	(215 400)	20,14	(96 900)	18,48
En cours à la fin de la période	3 163 950	19,22	3 051 250	17,93
Options pouvant être exercées à la fin de la période	989 150	18,31	905 550	17,86

Régime de réinvestissement des distributions

Cominar a adopté un régime de réinvestissement des distributions en vertu duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces de Cominar dans des parts supplémentaires. Le régime procure aux participants un nombre de parts équivalant à 105 % des distributions en espèces. Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011, 513 730 parts [92 603 en 2010] ont été émises pour un montant net total de 11 299 \$ [1 787 \$ en 2010] en vertu de ce régime.

11) CALCULS PAR PART

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2011	2010	2011	2010
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	63 840 009	61 834 180	63 367 189	59 256 334
Dilution afférente aux options d'achat de parts	351 899	326 640	387 428	321 495
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	64 191 908	62 160 820	63 754 617	59 577 829

L'émission possible de parts en vertu des débentures convertibles a un effet antidilutif sur le calcul du bénéfice net dilué par part.

12) DISTRIBUTIONS

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2011	2010	2011	2010
Distributions aux porteurs de parts	23 272	22 371	69 138	64 376
Distributions par part	0,36	0,36	1,08	1,08

13) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2011	2010	2011	2010
Frais payés d'avance	10 222	9 444	(15 568)	(10 307)
Débiteurs	6 257	(753)	(430)	(3 942)
Impôts à recouvrer	—	—	(54)	—
Créditeurs et charges à payer	(1 872)	126	670	518
Passif d'impôts exigibles	—	—	(80)	—
	14 607	8 817	(15 462)	(13 731)
Autres informations				
Acquisitions d'immeubles de placement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires	5 045	—	39 996	—
Acquisitions d'immeubles de placement impayées	1 464	691	1 464	691
Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenu	17 748	22 090	53 693	22 090

14) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours des neuf premiers mois de 2011, Cominar a conclu des opérations avec des sociétés contrôlées par des porteurs de parts qui sont également membres de la direction de la fiducie sur laquelle ils ont une influence notable. Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. Ces opérations sont reflétées dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés de la façon suivante :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2011	2010	2011	2010
Revenus tirés des immeubles de placement	122	150	366	451
Immeubles de placement – coûts en capital	5 923	7 519	18 764	31 661

15) GESTION DU CAPITAL

Cominar gère son capital de manière à s'assurer que les ressources en capital soient suffisantes pour son fonctionnement et son développement, tout en maximisant le rendement pour les détenteurs de parts en maintenant l'équilibre entre l'endettement et l'avoir. Le capital de Cominar se compose de dettes à long terme, d'emprunts bancaires et de l'avoir des porteurs de parts.

Cominar structure son capital en fonction de la croissance prévue des affaires et de l'évolution de la conjoncture économique et il n'est soumis à aucune exigence imposée par des autorités réglementaires concernant son capital.

La structure du capital de Cominar s'établissait comme suit :

	Au 30 septembre 2011 \$	Au 31 décembre 2010 \$
Emprunts hypothécaires	853 055	816 448
Déventures convertibles	394 119	393 991
Emprunts bancaires	171 515	61 866
Avoir des porteurs de parts	1 135 644	1 095 094
Total du capital	2 554 333	2 367 399
Ratio d'endettement global ⁽¹⁾	54,6 %	52,9 %
Ratio d'endettement (excluant les déventures convertibles)	39,4 %	36,5 %
Ratio de couverture des intérêts ⁽²⁾	2,79 : 1 ⁽³⁾	2,91 : 1

(1) Le ratio d'endettement global est égal au total des emprunts bancaires et hypothécaires et des déventures convertibles, divisé par la valeur comptable de l'actif.

(2) Le ratio de couverture des intérêts calculé par Cominar est égal au bénéfice d'exploitation net (produits d'exploitation moins charges d'exploitation) divisé par la charge financière.

(3) Douze derniers mois.

La convention de fiducie de Cominar stipule qu'il ne peut prendre en charge de dette si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de Cominar est supérieur à 60 % de la valeur comptable de Cominar (65 % si des déventures convertibles sont en circulation). Au 30 septembre 2011, Cominar maintenait un ratio d'endettement de 54,6 %, en incluant les déventures convertibles, en légère hausse comparativement au 31 décembre 2010 en raison des immeubles de placement acquis au cours de la période terminée le 30 septembre 2011.

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Ainsi, au 30 septembre 2011, ce ratio de couverture des intérêts se situait à 2,79 : 1, témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

Les objectifs de gestion du capital sont demeurés inchangés comparativement à la période précédente.

16) INFORMATIONS SECTORIELLES

Les activités de Cominar englobent trois catégories de biens immobiliers situés en totalité dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa ainsi que dans les Provinces atlantiques. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables. Cominar utilise le bénéfice d'exploitation net comme principal critère pour évaluer le rendement d'exploitation, à savoir les produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation des immeubles. 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 secteurs.

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

Trimestre terminé le 30 septembre 2011	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	39 538	15 498	22 966	78 002
Bénéfice d'exploitation net	23 013	9 280	14 977	47 270

Trimestre terminé le 30 septembre 2010	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	32 682	14 780	21 634	69 096
Bénéfice d'exploitation net	18 701	8 753	14 484	41 938

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	119 617	46 141	74 000	239 758
Bénéfice d'exploitation net	66 393	26 421	44 693	137 507
Immeubles productifs de revenu	1 201 265	454 230	749 513	2 405 008

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2010	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	99 472	44 049	67 600	211 121
Bénéfice d'exploitation net	54 936	25 305	41 320	121 561
Immeubles productifs de revenu	1 036 306	433 615	655 491	2 125 412

17) FRAIS DE TRANSACTION – REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

Cominar a encouru, au cours du troisième trimestre de 2011, des frais non récurrents reliés à une transaction qui n'a pas été conclue. En 2010, des frais ont été encourus au cours de la transaction qui a permis à Cominar d'acquérir 100 % des immeubles de placement d'Overland Realty Ltd. En conformité avec les IFRS, les frais relatifs à une transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises doivent être passés en charge à mesure qu'ils sont engagés.

18) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 20 octobre 2011, Cominar a émis 5 207 000 parts pour un produit brut de 111 951 \$, dans le cadre d'un appel public à l'épargne.

En octobre 2011, Cominar a porté ses facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition à 260 800 \$, soit une augmentation de 75 000 \$.

Le 8 novembre 2011, Cominar a conclu une entente afin de vendre à une société apparentée, pour un montant de 20 400 \$ qui sera payé comptant, un terrain qu'il détenait aux fins de développement futur dans la ville de Québec.

Le 8 novembre 2011, Cominar a conclu un partenariat avec la famille Dallaire pour aménager la phase 2 du Complexe Jules-Dallaire. En vertu de cette entente, des droits superficiaires seront vendus à la famille Dallaire pour la somme de 20 150 \$ et permettront d'ériger une tour de 10 étages de locaux à bureaux au dessus des trois niveaux qui ont été construits lors de l'aménagement de la phase I, ainsi qu'environ 200 unités de condominiums sur 15 niveaux.

INFORMATIONS CORPORATIVES

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Robert Després, O.C., G.O.Q. ⁽¹⁾⁽³⁾

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

Michel Dallaire, ing.

Président et chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

Me Gérard Coulombe, c.r. ⁽²⁾⁽³⁾

Associé, Lavery

Alain Dallaire

Vice-président directeur, exploitation
Fonds de placement immobilier Cominar

Alban D'Amours, G.O.Q. ⁽¹⁾⁽²⁾

Administrateur de sociétés

Dino Fuoco, FCMA ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Président, Équipements vétérinaires Matvet Inc.

Pierre Gingras ⁽⁴⁾

Administrateur de sociétés

Ghislaine Laberge, ASC ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

Me Michel Paquet, LL.L.

Vice-président directeur senior
Fonds de placement immobilier Cominar

DIRIGEANTS

Michel Dallaire, ing.

Président et chef de la direction

Michel Berthelot, CA

Vice-président directeur et chef des opérations financières

Alain Dallaire

Vice-président directeur, exploitation

Michel Ouellette, É.A.

Vice-président directeur, acquisitions et développement

Me Michel Paquet, LL.L.

Vice-président directeur senior et secrétaire

Todd Bechard, CMA, CFA

Vice-président directeur, Provinces atlantiques

René Bérubé, É.A.

Vice-président, location - Québec

Wally Commisso

Vice-président, gestion immobilière - Montréal

Me Andrée Dallaire, LL.L., MBA

Vice-présidente, affaires corporatives

Steve Gilbert, É.A.

Vice-président, acquisitions

Gerry McBride

Vice-président, opérations - Nouveau-Brunswick

Jean-Guy Moreau

Vice-président, développement

Richard S. Nolin

Vice-président, commercial

Carl Pepin, CA

Vice-président, comptabilité

Michael Racine

Vice-président, location - Montréal

Roger Turpin

Vice-président trésorier

(1) Membre du comité de vérification

(2) Membre du comité de rémunération

(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance

(4) Membre du comité d'investissement

INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

455, rue du Marais
Québec (Québec) Canada G1M 3A2

Tél.: 418 681-8151 Téléc.: 418 681-2946
Sans frais : 1 866 COMINAR

Courriel : info@cominar.com
Site Web : www.cominar.com

INSCRIPTION EN BOURSE

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

AGENT DE TRANSFERT

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

Tél.: 514 982-7555
Téléc.: 514 982-7850 Sans frais : 1 800 564-6253

Courriel : service@computershare.com

TAXATION DES DISTRIBUTIONS

En 2010, 71,06 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient différées d'impôt.

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

VÉRIFICATEURS

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

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

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

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

455, rue du Marais
Québec (Québec) Canada G1M 3A2
www.cominar.com

Collaboration au rapport annuel :

Claude Dumoulin, photographe | *Médiane Design et Communication*
Claude Mathieu, photographe | *Pub Photo*

