

EN PISTE D'EST EN OUEST

Rapport intermédiaire 2013



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Trimestre terminé le 30 septembre 2013



TABLE DES MATIÈRES

3	MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	23	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS
5	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	25	LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT
6	FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2013	29	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
8	ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN	29	PROGRAMME D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES
8	MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	32	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
8	MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	35	PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION
9	FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	36	TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES
10	INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE	36	CONTRÔLE ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE
10	APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE	37	PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES
11	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	39	NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES
11	INDICATEURS DE PERFORMANCE	40	RISQUES ET INCERTITUDES
13	ANALYSE DE LA PERFORMANCE	45	ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
14	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	50	NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
18	BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS	60	INFORMATIONS CORPORATIVES
21	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION	61	INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

La performance réalisée au troisième trimestre de 2013 s'inscrit dans la lignée de nos croissances précédentes. Nos résultats continuent de démontrer une belle progression, laquelle est pleinement conforme à notre objectif de croissance ordonnée et disciplinée trimestre après trimestre.

Nos produits d'exploitation ont augmenté de 14,9 % alors que le bénéfice d'exploitation net s'est accru de 14,4 % et que le bénéfice net et le bénéfice distribuable récurrent sont en hausse respectivement de 83,3 % et de 16,4 %, comparativement au trimestre correspondant de 2012. Autre indicateur reflétant l'amélioration de notre performance opérationnelle, nos fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents affichent une hausse de 16,6 %, ce qui représente une hausse de 8,1 % par part.

Nous avons poursuivi notre plan de restructuration de l'ensemble de nos dettes par l'émission de 1 milliard \$ de débentures non garanties depuis juin 2012 en remplacement de dettes alors existantes. Le refinancement de notre dette à court terme par de la dette à long terme nous a permis de réduire le taux d'intérêt moyen pondéré à 4,9 % et de prolonger la durée résiduelle moyenne pondérée de notre dette à long terme à 4,5 années. Cela nous a aussi permis de rembourser la totalité de notre facilité de crédit en date d'aujourd'hui.

Au terme des neuf premiers mois de l'exercice, notre situation financière demeure saine et solide, alors que notre ratio d'endettement s'établissait à 50,9 % et notre ratio de couverture des intérêts annualisé à 2,81 : 1.

Au cours du troisième trimestre, nous avons poursuivi nos activités de mise en valeur et d'améliorations locatives de nos immeubles productifs de revenus afin d'accroître leur capacité à générer des revenus à long terme, d'augmenter leur valeur ou d'en réduire les charges d'exploitation, et ce tout en continuant notre programme de développement d'immeubles, pour lequel deux projets sont toujours en cours, l'un dans la ville de Laval au Québec et l'autre à Fredericton au Nouveau-Brunswick. Du côté du secteur commercial, la revitalisation de Place Alexis Nihon, du Centre Laval et de Place Longueuil contribuera à notre objectif de rendre nos centres d'achat toujours plus attrayants pour la clientèle afin d'en améliorer le rendement.



MICHEL DALLAIRE, ing.

**Président et
chef de la direction**

Nous poursuivons nos initiatives visant notamment à optimiser le contrôle des coûts, le service aux clients et le taux d'occupation global de nos immeubles. De plus, la qualité de nos actifs, notre expertise en gestion opérationnelle et financière et nos standards élevés de service à la clientèle sont des forces auxquelles nous accordons toute notre vigilance. Elles nous permettront de continuer de croître dans le marché canadien avec pour principal critère la rentabilité à long terme de nos actifs et la création de valeur pour nos détenteurs de parts.

Le président et chef de la direction et Fiduciaire,

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

Michel Dallaire, ing.

5 novembre 2013

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013, par rapport au trimestre correspondant de 2012, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 5 novembre 2013, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités et les notes afférentes inclus dans ce document, de même qu'avec les états financiers consolidés, les notes afférentes et le rapport de gestion qui figurent dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

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

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

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

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2013

HAUSSE DE

14,9 %

DES PRODUITS D'EXPLOITATION

HAUSSE DU BÉNÉFICE NET DE

83,3 %

HAUSSE DE

7,9 %

DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE RÉCURRENT (DE BASE) PAR PART

ACTIF TOTAL DE

5,9 G\$

(+ 4,8% VS LE 31 DÉCEMBRE 2012 ET + 8,2% VS LE 30 SEPTEMBRE 2012)

RATIO D'ENDETTEMENT À

50,9 %

TAUX D'OCCUPATION GLOBAL

93,3 %



FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2013 (suite)

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

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

Le 22 juillet 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 4 portant un taux d'intérêt de 4,941 % et échéant en juillet 2020. Le produit net de 99,4 millions \$ tiré de la vente des débentures a été affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit.

Le 14 août 2013, Cominar a déposé un prospectus préalable de base simplifié auprès des autorités en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada. Cominar pourra offrir en vente et émettre des parts de fiducie, des titres d'emprunt non garantis (y compris, sans limitation, des débentures non garanties de premier rang et des débentures convertibles subordonnées et non garanties), des bons de souscription et des reçus de souscription de Cominar, des unités constituées des titres susmentionnés ou d'une combinaison de ces titres, dont le prix d'offre pourra atteindre au total 1 milliard \$ à tout moment pendant la période de 25 mois de validité du prospectus préalable de base.

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 7 octobre 2013, Cominar a procédé à l'émission de 250,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 5 à un taux d'intérêt correspondant au taux CDOR à trois mois plus 205 points de base et échéant en octobre 2015. Le taux d'intérêt pour la période du 10 octobre 2013 au 9 janvier 2014 a été fixé à 3,325 %. Le produit net de 249,3 millions \$ tiré de la vente des débentures a été affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

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

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

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
INFORMATION FINANCIÈRE						
Produits d'exploitation	161 470	140 518	14,9	498 903	407 225	22,5
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	93 338	81 566	14,4	274 993	227 481	20,9
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	46 410	46 797	(0,8)	136 813	137 722	(0,7)
Bénéfice net	58 348	31 824	83,3	180 401	110 312	63,5
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	51 369	44 126	16,4	147 711	121 188	21,9
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	57 193	51 508	11,0	167 380	143 379	16,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	50 593	43 375	16,6	145 732	119 387	22,1
Distributions	45 886	43 598	5,2	136 639	118 734	15,1
Ratio d'endettement				50,9 %	51,7 %	
Ratio de couverture des intérêts				2,81 : 1	2,66 : 1	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette				4,9 %	5,1 %	
Actif total				5 885 485	5 440 014	8,2
Capitalisation boursière				2 427 184	2 985 090	(18,7)
INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART						
Bénéfice net (de base)	0,46	0,27	70,4	1,44	1,05	37,1
Bénéfice distribuable récurrent (de base) ⁽¹⁾	0,41	0,38	7,9	1,18	1,16	1,7
Bénéfice distribuable récurrent (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,41	0,37	10,8	1,17	1,14	2,6
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,45	0,43	4,7	1,31	1,33	(1,5)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,40	0,37	8,1	1,16	1,13	2,7
Distributions	0,36	0,36	—	1,08	1,08	—
Ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent	87,8 %	94,7 %		91,5 %	93,1 %	
Ratio de distribution en trésorerie du bénéfice distribuable récurrent	65,9 %	71,1 %		70,3 %	70,7 %	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base) (en milliers de parts)	125 648	116 793		125 059	104 594	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁽²⁾ (en milliers de parts)	134 015	132 432		136 468	120 974	
INFORMATION OPÉRATIONNELLE						
Nombre d'immeubles				493	482	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				36 788	35 033	
Taux d'occupation				93,3 %	93,9 %	
ACQUISITIONS						
Nombre d'immeubles				21	213	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				1 989	13 836	
Investissement total				168 900	2 545 749	
Taux de capitalisation moyen pondéré				7,1 %	6,8 %	
ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT						
Nombre de propriétés transférées des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu				2	—	
Valeur des propriétés transférées des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu				7 172	—	
Propriétés en développement				2	2	
Valeur des propriétés en développement				23 765	12 219	

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

(2) Pleinement dilué.

INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE

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

Trimestres terminés les	30 sept. 2013	30 juin 2013	31 mars 2013	31 déc. 2012	30 sept. 2012	30 juin 2012	31 mars 2012	31 déc. 2011
Produits d'exploitation	161 470	167 840	169 593	157 312	140 518	140 419	126 288	77 983
Bénéfice d'exploitation net	93 338	91 733	89 922	90 334	81 566	79 035	66 880	47 202
Bénéfice net	58 348	62 356	59 697	231 859 ⁽¹⁾	31 824	45 762	32 726	95 703 ⁽¹⁾
Bénéfice net par part (de base)	0,46	0,50	0,48	1,87 ⁽¹⁾	0,27	0,43	0,36	1,38 ⁽¹⁾
Bénéfice net par part (dilué)	0,46	0,48	0,47	1,73 ⁽¹⁾	0,27	0,42	0,36	1,18 ⁽¹⁾
Bénéfice distribuable	51 369	48 228	52 485	48 717	44 126	41 816	35 246	26 738
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd)	0,41	0,38	0,38	0,39	0,37	0,39	0,38	0,38
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	57 193	54 797	55 100	57 071	51 508	49 363	42 508	29 666
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd)	0,45	0,43	0,43	0,45	0,43	0,45	0,45	0,41
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	50 593	47 765	47 084	47 025	43 375	40 990	35 022	26 216
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd)	0,40	0,38	0,38	0,38	0,37	0,38	0,38	0,37
Distributions	45 886	45 598	45 155	45 287	43 598	39 505	35 630	26 429
Distributions par part	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36

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

APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier Cominar figure au troisième rang des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Au 30 septembre 2013, il détient et gère un portefeuille de 493 immeubles de qualité dont 120 immeubles de bureaux, 157 immeubles commerciaux et 216 immeubles à caractère industriel et polyvalent, répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

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

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

SOMMAIRE DES IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2013			
Secteur	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (p ²)	Taux d'occupation (%)
Bureaux	120	13 025 500	93,3
Commercial	157	7 603 500	94,3
Industriel et polyvalent	216	16 159 000	92,7
TOTAL	493	36 788 000	93,3

OBJECTIFS ET STRATÉGIE

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

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

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

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

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

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

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

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Périodes terminées les 30 septembre	Page	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
		2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice d'exploitation net	14	93 338	81 566	14,4	274 993	227 481	20,9
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable	14	46 410	46 797	(0,8)	136 813	137 722	(0,7)
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd) ⁽¹⁾	19	0,41	0,37	10,8	1,17	1,14	2,6
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	22	0,45	0,43	4,7	1,31	1,33	(1,5)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	24	0,40	0,37	8,1	1,16	1,13	2,7
Ratio d'endettement (incluant les débetures convertibles)	28				50,9 %	51,7 %	
Ratio de couverture des intérêts	28				2,81 : 1	2,66 : 1	
Taux d'occupation	32				93,3 %	93,9 %	
Croissance de la superficie locative	29				4,8 %	65,1 %	

(1) Pleinement dilué.

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

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

RÉSULTATS LIÉS À L'EXPLOITATION

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT NET

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Produits d'exploitation	161 470	140 518	14,9	498 903	407 225	22,5
Charges d'exploitation	68 132	58 952	15,6	223 910	179 744	24,6
Bénéfice d'exploitation net	93 338	81 566	14,4	274 993	227 481	20,9
Autres revenus	—	860	(100,0)	4 906	2 420	102,7
Charge financière	(33 805)	(29 290)	15,4	(99 382)	(85 541)	16,2
Frais d'administration du Fonds	(3 324)	(2 607)	27,5	(9 753)	(7 656)	27,4
Frais de réorganisation	(151)	(2 450)	(93,8)	(1 062)	(4 899)	(78,3)
Frais de transaction – regroupements d'entreprises	—	(16 167)	(100,0)	—	(27 348)	(100,0)
Gains sur placement dans une entité publique	—	—	—	—	6 222	(100,0)
Gain sur disposition d'une filiale	—	—	—	8 010	—	—
Gains sur disposition d'immeubles de placement	2 863	—	—	3 370	—	—
Impôts sur les bénéfices	(573)	(88)	551,1	(681)	(367)	85,6
Bénéfice net	58 348	31 824	83,3	180 401	110 312	63,5

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice distribuable récurrent	51 369	44 126	16,4	147 711	121 188	21,9
Distributions	45 886	43 598	5,2	136 639	118 734	15,1
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	57 193	51 508	11,0	167 380	143 379	16,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	50 593	43 375	16,6	145 732	119 387	22,1

SITUATION FINANCIÈRE

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

	30 septembre 2013	31 décembre 2012	Δ\$	Δ%
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	5 524 697	5 294 984	229 713	4,3
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	81 240	53 234	28 006	52,6
Goodwill	166 971	166 971	—	—
Autres actifs	112 577	101 860	10 717	10,5
Total	5 885 485	5 617 049	268 436	4,8
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 830 851	1 695 222	135 629	8,0
Débetures	745 387	448 530	296 857	66,2
Débetures convertibles	181 455	289 134	(107 679)	(37,2)
Crédit-relais	—	84 000	(84 000)	(100,0)
Emprunts bancaires	245 269	300 368	(55 099)	(18,3)
Autres passifs	103 400	102 900	500	0,5
Total	3 106 362	2 920 154	186 208	6,4
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS				
Total	2 779 123	2 696 895	82 228	3,0
Total	5 885 485	5 617 049	268 436	4,8

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	79 306	79 308	—	250 096	247 681	1,0
Acquisitions et développements	82 164	61 210	34,2	248 807	159 544	55,9
Total des produits d'exploitation	161 470	140 518	14,9	498 903	407 225	22,5

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

Nos produits d'exploitation ont augmenté de 14,9 % au cours du troisième trimestre de 2013 par rapport à ceux de la période comparable de 2012. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2012 et 2013.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	46 410	46 797	(0,8)	136 813	137 722	(0,7)
Acquisitions et développements	46 928	34 769	35,0	138 180	89 759	53,9
Total du bénéfice d'exploitation net	93 338	81 566	14,4	274 993	227 481	20,9

(1) Voir la rubrique Produits d'exploitation.

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

Le bénéfice d'exploitation net global s'est accru de 14,4 % au cours du troisième trimestre de 2013 par rapport à celui de la période correspondante de 2012, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2012 et 2013.

Pour le troisième trimestre de 2013, le bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable a diminué de 0,8 % comparativement à celui de la période correspondante de 2012. Cette baisse est principalement attribuable à une légère diminution du taux d'occupation du secteur bureaux de Montréal et du secteur industriel de Québec. Précisons, par contre, que le portefeuille immobilier de Cominar a doublé en superficie depuis le début de l'exercice 2012, et donc le portefeuille comparable n'est pas représentatif de la croissance organique de l'ensemble du portefeuille.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Secteur d'activité						
Bureaux	46 908	39 380	19,1	138 347	108 745	27,2
Commercial	23 031	23 028	—	68 411	65 002	5,2
Industriel et polyvalent	22 455	18 351	22,4	65 503	51 468	27,3
Résidentiel	944	807	17,0	2 732	2 266	20,6
Total du bénéfice d'exploitation net	93 338	81 566	14,4	274 993	227 481	20,9

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2013	2012	2013	2012
Secteur d'activité				
Bureaux	50,3 %	48,3 %	50,3 %	47,8 %
Commercial	24,7 %	28,2 %	24,9 %	28,6 %
Industriel et polyvalent	24,0 %	22,5 %	23,8 %	22,6 %
Résidentiel	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Le bénéfice d'exploitation net a augmenté pour tous les secteurs d'activités au cours du troisième trimestre de 2013.

PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Région						
Québec	18 924	18 184	4,1	54 845	51 872	5,7
Montréal	49 447	43 705	13,1	144 979	123 170	17,7
Autres – Québec	2 119	2 220	(4,5)	6 332	5 836	8,5
Ottawa ⁽¹⁾	8 726	3 451	152,9	25 914	7 992	224,2
Autres – Ontario	1 806	1 583	14,1	5 277	4 362	21,0
Provinces atlantiques	5 840	5 919	(1,3)	17 538	16 767	4,6
Ouest canadien	6 476	6 504	(0,4)	20 108	17 482	15,0
Total du bénéfice d'exploitation net	93 338	81 566	14,4	274 993	227 481	20,9

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)	
	2013	2012		2013	2012
Région					
Québec	20,3 %	22,3 %		20,0 %	22,8 %
Montréal	53,0 %	53,6 %		52,7 %	54,1 %
Autres – Québec	2,3 %	2,7 %		2,3 %	2,6 %
Ottawa ⁽¹⁾	9,3 %	4,2 %		9,4 %	3,5 %
Autres – Ontario	1,9 %	1,9 %		1,9 %	1,9 %
Provinces atlantiques	6,3 %	7,3 %		6,4 %	7,4 %
Ouest canadien	6,9 %	8,0 %		7,3 %	7,7 %
	100,0 %	100,0 %		100,0 %	100,0 %

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

AUTRES REVENUS

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

CHARGE FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Intérêts sur emprunts hypothécaires	22 406	21 608	3,7	66 011	62 571	5,5
Intérêts sur débetures	7 696	1 559	393,7	19 602	1 781	1 000,6
Intérêts sur débetures convertibles	2 998	5 494	(45,4)	11 931	17 149	(30,4)
Intérêts sur emprunts bancaires et crédit-relais	2 232	2 781	(18,1)	9 630	9 407	2,4
Amortissement des coûts de financement différés et autres	2 497	2 209	13,0	5 353	6 796	(21,2)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(3 206)	(4 018)	(20,2)	(10 618)	(11 030)	(3,7)
Moins : intérêts capitalisés	(818)	(343)	138,5	(2 527)	(1 133)	123,0
Total de la charge financière	33 805	29 290	15,4	99 382	85 541	16,2
Pourcentage des produits d'exploitation	20,9 %	20,8 %		19,9 %	21,0 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette ⁽¹⁾				4,9 %	5,1 %	

(1) À la fin de la période

La hausse de la charge financière résulte principalement de l'augmentation du financement découlant des acquisitions d'immeubles productifs de revenu réalisés en 2012 et 2013. La charge financière cumulative de 2012 inclut une charge non récurrente de 2,1 millions \$ comptabilisée au cours du premier trimestre de cet exercice. Elle comprend également la radiation de 981 \$ de coûts de financement différés suite au rachat des débetures convertibles de séries A et B. La charge financière du troisième trimestre de 2013 inclut une charge non récurrente de 984 \$ relativement aux coûts de financement différés qui ont été radiés suite au rachat des débetures convertibles de série C.

Bien que la charge financière du trimestre ait augmenté de 15,4 % comparativement à la même période en 2012, elle est demeurée stable en pourcentage des produits d'exploitation, passant de 20,8 % en 2012 à 20,9 % en 2013. La charge financière pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013 n'a représenté que 19,9 % des produits d'exploitation, une baisse de 1,1 % comparativement à 2012. Cette baisse est attribuable principalement à l'émission de dettes sous forme de débetures non garanties et aux nouvelles hypothèques négociées dernièrement qui ont réduit le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale à 4,9 % en date de fin du troisième trimestre de 2013 comparativement à 5,1 % au 30 septembre 2012.

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Les frais d'administration du Fonds se sont établis à 3,3 millions \$ au 30 septembre 2013, comparativement à 2,6 millions \$ en 2012. Bien que les frais d'administration du Fonds aient représenté 2,1 % des produits d'exploitation pour le troisième trimestre de 2013 [1,9 % en 2012], ils ne représentaient que 2,0 % du total des produits d'exploitation après trois trimestres [1,9 % en 2012].

FRAIS DE RÉORGANISATION

Au cours de l'exercice précédent, Cominar a encouru des frais liés au processus d'intégration des activités de Canmarc, notamment dans le cadre de changements à la structure organisationnelle. Ces frais incluaient principalement le coût des salaires directs du personnel qui avait été retenu pour la période de transition et des indemnités de départ versées, ainsi que des honoraires d'avocats et d'experts-conseils. Au cours de la période de trois mois terminée le 30 septembre 2013, Cominar a continué d'encourir des frais de réorganisation relativement à l'intégration des activités de Canmarc pour 0,2 million \$ comparativement à 2,5 millions \$ en 2012.

GAIN SUR DISPOSITION D'UNE FILIALE

Le 22 mai 2013, Cominar a vendu sa participation dans Hardegane Investments Limited (« Hardegane »), qui détenait 100 % des actions de Dyne Holdings Limited (« Dyne »), à Homburg International Limited (« Homburg ») pour une contrepartie symbolique et le remboursement de certaines avances consenties par Cominar. Dyne détenait trois immeubles productifs de revenu, dont deux

categorisés dans les immeubles de bureaux et un dans les immeubles commerciaux, ainsi qu'un hôtel inexploité. Cette transaction a permis à Cominar de retirer les passifs de Dyne de son bilan et d'enregistrer un gain sur la disposition de 8,0 millions \$.

GAINS SUR DISPOSITION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Le 11 juillet 2013, le Tribunal administratif du Québec a rendu sa décision finale concernant le processus d'expropriation entamé en juin 2006 par le Centre hospitalier de l'Université de Montréal (le « CHUM »), visant l'immeuble sis au 300, avenue Viger, à Montréal, au Québec. Le Tribunal administratif du Québec a fixé l'indemnité définitive d'expropriation à 33,5 millions \$. Le CHUM a versé à Cominar une somme de 3,5 millions \$ représentant la différence entre le montant de l'indemnité provisionnelle de 30,0 millions \$ déjà versée en 2007 à Cominar et le montant de l'indemnité définitive totale. Cominar a enregistré un gain sur disposition de 2,9 millions \$.

BÉNÉFICE NET

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice net	58 348	31 824	83,3	180 401	110 312	63,5
Bénéfice net par part – de base ⁽¹⁾	0,46	0,27	70,4	1,44	1,05	37,1
Bénéfice net par part – dilué ⁽¹⁾	0,46	0,27	70,4	1,41	1,05	34,3

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

Cominar a réalisé un bénéfice net de 58,3 millions \$ pour le troisième trimestre de 2013, en hausse de 83,3 % comparativement à la période correspondante de 2012. Quant au bénéfice net par part de base, il s'est établi à 0,46 \$, soit une hausse de 70,4 % comparativement à celui de la période correspondante de 2012.

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

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

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

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

BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice net	58 348	31 824	83,3	180 401	110 312	63,5
- Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(45)	—	—	(135)	—	—
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(3 206)	(4 018)	(20,2)	(10 618)	(11 030)	(3,7)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	80	79	1,3	236	203	16,3
+ Amortissement des coûts de financement différés	2 380	2 209	7,7	5 250	6 796	(22,7)
+ Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	704	262	168,7	2 254	746	202,1
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	116	58	100,0	238	172	38,4
+ Frais de réorganisation	151	2 450	(93,8)	1 062	4 899	(78,3)
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises	—	16 167	(100,0)	—	27 348	(100,0)
- Gain sur disposition d'une filiale	—	—	—	(8 010)	—	—
- Gains sur disposition d'immeubles de placement	(2 863)	—	—	(3 370)	—	—
+ Impôts différés	573	86	566,3	684	330	107,3
- Provision pour frais relatifs à la location	(4 290)	(3 221)	33,2	(12 710)	(11 170)	13,8
- Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	—	—	—	(2 582)	100,0
- Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(579)	(1 770)	(67,3)	(3 200)	(4 836)	(33,8)
Bénéfice distribuable	51 369	44 126	16,4	152 082	121 188	25,5
Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	(4 906)	—	—
Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	—	—	—	535	—	—
Bénéfice distribuable récurrent	51 369	44 126	16,4	147 711	121 188	21,9
DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS	45 886	43 598	5,2	136 639	118 734	15,1
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions ⁽¹⁾	11 603	10 916	6,3	31 940	28 739	11,1
Distributions en espèces	34 283	32 682	4,9	104 699	89 995	16,3
Pourcentage des distributions réinvesties	25,3 %	25,0 %		23,4 %	24,2 %	
Information par part :						
Bénéfice distribuable récurrent (de base)	0,41	0,38	7,9	1,18	1,16	1,7
Bénéfice distribuable récurrent (pd) ⁽²⁾	0,41	0,37	10,8	1,17	1,14	2,6
DISTRIBUTIONS PAR PART	0,36	0,36	—	1,08	1,08	—
Ratio de distribution ⁽³⁾	87,8 %	94,7 %		91,5 %	93,1 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁴⁾	65,9 %	71,1 %		70,3 %	70,7 %	

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

(2) Pleinement dilué.

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

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

Pour la période de neuf mois se terminant le 30 septembre 2013, Cominar a ajusté le calcul du bénéfice distribuable afin de tenir compte de deux éléments inhabituels. Le premier est le gain qui a résulté du règlement des réclamations contre HII, et le second est un ajustement afin d'exclure l'impact de la rétrocession du Holman Grand Hotel en faveur de Cominar dans le cadre de la restructuration de HII.

Le bénéfice distribuable récurrent pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013 s'est établi à 51,4 millions \$, en hausse de 16,4 % par rapport à celui de la période correspondante de 2012. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2012 et 2013. Par part pleinement dilué, celui-ci s'est établi à 0,41 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013, en hausse de 0,04 \$ par rapport à la même période de 2012.

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 45,9 millions \$ au troisième trimestre de 2013, en hausse de 5,2 % par rapport à la même période de 2012. Cominar a distribué 0,36 \$ par part tant en 2012 qu'en 2013 au cours de ces trimestres.

Le ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013 s'est établi à 87,8 %, en baisse de façon significative en comparaison avec la même période de 2012.

HISTORIQUE DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE RÉCURRENT PAR PART

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2013	2012	2011	2010	2009 ⁽²⁾
Bénéfice distribuable récurrent par part (de base)	1,18	1,16	1,17	1,16	1,20
Bénéfice distribuable récurrent par part (pd) ⁽¹⁾	1,17	1,14	1,14	1,14	1,18

(1) Pleinement dilué.

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

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

Le tableau suivant présente ce rapprochement :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2013	2012	2013	2012
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	77 798	41 127	123 438	61 029
- Amortissement des autres actifs	(126)	(76)	(455)	(435)
+ Frais de réorganisation	151	2 450	1 062	4 899
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises	—	16 167	—	27 348
- Provision pour frais relatifs à la location	(4 290)	(3 221)	(12 710)	(11 170)
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(22 164)	(12 321)	40 747	39 517
Bénéfice distribuable	51 369	44 126	152 082	121 188

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	2013	2012	2011
Bénéfice net	180 401	110 312	81 758
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	123 438	61 029	67 886
Distributions aux porteurs de parts	136 639	118 734	69 138
Distributions en espèces	104 699	89 995	57 809
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	18 739	(28 966)	10 077
Ajustements :			
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises	—	27 348	646
+ Frais de réorganisation	1 062	4 899	—
- Élément inhabituel – autres revenus	(4 906)	—	—
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	535	—	—
Excédent des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	15 430	3 281	10 723

Pour la période terminée le 30 septembre 2013, tout comme par les années antérieures, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés ont suffi à financer les distributions en espèces aux porteurs de parts.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

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

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

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Bénéfice net	58 348	31 824	83,3	180 401	110 312	63,5
+ Impôts différés	573	86	551,1	684	330	107,3
+ Frais de transaction – regroupements d'entreprises réalisés	—	16 167	(100,0)	—	27 348	(100,0)
- Gain sur disposition d'une filiale	—	—	—	(8 010)	—	—
- Gains sur disposition d'immeubles de placement	(2 863)	—	—	(3 370)	—	—
Fonds provenant de l'exploitation	56 058	48 077	16,6	169 705	137 990	23,0
+ Amortissement de coûts de financement différés ⁽¹⁾	984	981	0,3	984	3 072	(68,0)
+ Frais de réorganisation	151	2 450	(93,8)	1 062	4 899	(78,3)
- Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	(4 906)	—	—
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	—	—	—	535	—	—
- Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	—	—	—	(2 582)	100,0
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	57 193	51 508	11,0	167 380	143 379	16,7
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation (de base)	0,45	0,41	9,8	1,36	1,32	3,0
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (de base)	0,46	0,44	4,5	1,34	1,37	(2,2)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾	0,45	0,43	4,7	1,31	1,33	(1,5)

(1) En 2012, l'amortissement des coûts de financement différés incluait une charge non récurrente de 2,1 millions \$ attribuable aux coûts de financement payés pour la facilité de crédit d'acquisition qui n'a pas eu à être utilisé et qui ont été passés en charge en totalité au cours du premier trimestre suite à la fermeture de cette facilité, ainsi que 981 \$ résultant de la radiation de coûts de financement différés suite au rachat des débetures convertibles de séries A et B. En 2013, 984 \$ de coûts de financement différés ont été radiés suite au rachat des débetures convertibles de série C.

(2) Pleinement dilué.

Pour le troisième trimestre de 2013, les fonds provenant de l'exploitation calculés selon les recommandations de REALpac se sont élevés à 56,1 millions \$, en hausse de 16,6 % comparativement à la même période de 2012.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du troisième trimestre de 2013 ont augmenté de 11,0 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2012, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2012 et 2013. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,45 \$ pour le troisième trimestre de 2013, une hausse de 4,7 % comparé à la même période de 2012.

HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS PAR PART

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2013	2012	2011	2010	2009 ⁽²⁾
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (de base)	1,34	1,37	1,30	1,28	1,40
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,31	1,33	1,24	1,22	1,35

(1) Pleinement dilué.

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

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

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

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
Fonds provenant de l'exploitation	56 058	48 077	16,6	169 705	137 990	23,0
- Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(45)	—	—	(135)	—	—
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	80	79	1,3	236	203	16,3
+ Amortissement des coûts de financement différés	2 380	2 209	7,7	5 250	6 796	(22,7)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(3 206)	(4 018)	(20,2)	(10 618)	(11 030)	(3,7)
+ Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	704	262	168,7	2 254	746	202,1
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(776)	(751)	3,3	(1 979)	(1 801)	(9,9)
+ Désactualisation de la composante <i>passif</i> des débetures convertibles	116	58	100,0	238	172	38,4
+ Frais de réorganisation	151	2 450	(93,8)	1 062	4 899	(78,3)
- Provision pour frais relatifs à la location	(4 290)	(3 221)	33,2	(12 710)	(11 170)	13,8
- Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique	—	—	—	—	(2 582)	100,0
- Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(579)	(1 770)	(67,3)	(3 200)	(4 836)	(33,8)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	50 593	43 375	16,6	150 103	119 387	25,7
- Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	(4 906)	—	—
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	—	—	—	535	—	—
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	50 593	43 375	16,6	145 732	119 387	22,1
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (de base)	0,40	0,37	8,1	1,20	1,14	5,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (de base)	0,40	0,37	8,1	1,17	1,14	2,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾	0,40	0,37	8,1	1,16	1,13	2,7
DISTRIBUTIONS PAR PART	0,36	0,36	—	1,08	1,08	—
Ratio de distribution ⁽²⁾	90,0 %	97,3 %		92,3 %	94,7 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽³⁾	67,5 %	73,0 %		70,9 %	71,9 %	

(1) Pleinement dilué.

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

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

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ont atteint 50,6 millions \$ pour le troisième trimestre de 2013, en hausse de 16,6 %, sur ceux de la période correspondante de 2012, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2012 et 2013.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part pleinement dilués se sont élevés à 0,40 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013, en hausse de 8,1 % comparé à la même période de 2012.

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2013	2012	2011	2010	2009 ⁽²⁾
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (de base)	1,17	1,14	1,15	1,15	1,17
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,16	1,13	1,13	1,12	1,15

(1) Pleinement dilué.

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

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 30 septembre 2013, le solde nominal des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 1 796,4 millions \$, comparativement à 1 651,2 millions \$ au 31 décembre 2012, soit une hausse de 145,2 millions \$ provenant principalement d'acquisitions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2013 ainsi que la conversion du crédit-relais en emprunt hypothécaire. Le taux hypothécaire contractuel moyen pondéré était de 5,13 % à la fin de la période, en baisse de 10 points de base par rapport à 5,23 % au 31 décembre 2012.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 30 septembre 2013, la durée résiduelle moyenne pondérée des emprunts hypothécaires était de 4,1 ans, comparativement à 3,6 ans au 31 décembre 2012.

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

REMBOURSEMENTS DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Remboursement de soldes à l'échéance	Total	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
2013 (période du 1 ^{er} octobre au 31 décembre)	12 009	226 119	238 128	5,34 %
2014	46 309	148 001	194 310	5,91 %
2015	37 909	250 660	288 569	5,01 %
2016	32 359	75 927	108 286	4,98 %
2017	29 696	151 725	181 421	4,97 %
2018 et suivants	69 927	715 770	785 697	5,01 %
Total	228 209	1 568 202	1 796 411	5,13 %

Le 18 octobre 2013, Cominar a conclu le refinancement d'un emprunt hypothécaire existant d'un montant de 123,0 million \$ au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire d'un montant total de 206,0 million \$ d'une durée de 10 ans et portant un taux d'intérêt de 4,77 %. Les sommes additionnelles empruntées ont servi au remboursement d'un emprunt hypothécaire de 86,6 millions \$ venu à échéance le 1^{er} novembre 2013.

DÉBENTURES

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

DÉBENTURES

	Série 1	Série 2	Série 3	Série 4	Taux moyen pondéré
Taux d'intérêt contractuel	4,274 %	4,23 %	4,00 %	4,941 %	4,31 %
Taux d'intérêt effectif	4,32 %	4,37 %	4,24 %	5,04 %	4,43 %
Date d'émission	15 juin 2012	4 décembre 2012	2 mai 2013	25 juillet 2013	
Dates de paiement des intérêts	15 juin et 15 décembre	4 juin et 4 décembre	2 mai et 2 novembre	27 juillet et 27 janvier	
Date d'échéance	15 juin 2017	4 décembre 2019	2 novembre 2020	27 janvier 2020	

	Total				
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 30 septembre 2013	250 000	300 000	100 000	100 000	750 000

Le 5 février 2013, Cominar a procédé à la réouverture de son placement de série 2 en émettant 100,0 millions \$ de débentures non garanties portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019.

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

Le 22 juillet 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 4 portant un taux d'intérêt de 4,941 % et échéant en juillet 2020.

Les produits tirés de la vente des trois séries de débentures ont été affectés au remboursement de l'encours de la facilité de crédit.

Au 30 septembre 2013, la durée résiduelle moyenne pondérée des débentures était de 5,6 ans.

DÉBENTURES CONVERTIBLES

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

DÉBENTURES CONVERTIBLES

	Série D	Série E	Taux moyen pondéré
Taux d'intérêt contractuel	6,50 %	5,75 %	6,15 %
Taux d'intérêt effectif	7,50 %	6,43 %	7,00 %
Date d'émission	septembre 2009	janvier 2010	
Montant de l'émission	115 000 \$	86 250 \$	
Prix de conversion par part	20,50 \$	25,00 \$	
Dates de paiement des intérêts	31 mars & 30 septembre	30 juin & 31 décembre	
Date de rachat au gré de Cominar – sous conditions	septembre 2012	juin 2013	
Date de rachat au gré de Cominar – sans conditions	septembre 2014	juin 2015	
Date d'échéance	septembre 2016	juin 2017	
			Total
	\$	\$	\$
Solde au 30 septembre 2013	99 786	86 250	186 036

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

SOMMAIRE DES DETTES À TAUX FIXE

Le tableau suivant présente un sommaire comparatif des dettes à taux fixe :

DETTES À TAUX FIXE

	Au 30 septembre 2013			Au 31 décembre 2012		
	\$	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée résiduelle moyenne pondérée	\$	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée résiduelle moyenne pondérée
Emprunts hypothécaires	1 830 851	5,13 %	4,1 ans	1 695 222	5,23 %	3,6 ans
Débetures	745 387	4,31 %	5,6 ans	448 530	4,25 %	5,6 ans
Débetures convertibles	181 455	6,15 %	3,3 ans	289 134	6,00 %	3,2 ans
Total de la dette à taux fixe	2 757 693	4,98 %	4,5 ans	2 432 886	5,14 %	3,9 ans

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2013, Cominar a réduit le taux d'intérêt moyen pondéré de sa dette à taux fixe de 0,16 %, ce qui représente une économie d'intérêts annualisée de plus de 4,4 millions \$ au niveau d'endettement actuel. Au cours de la même période, Cominar a également augmenté la durée résiduelle moyenne pondérée de sa dette à taux fixe de 0,6 année.

CRÉDIT RELAIS

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

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 septembre 2013, Cominar disposait de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 550,0 millions \$. Une première tranche de 250,0 millions \$ arrivera à échéance en janvier 2014 alors que l'autre tranche de 300,0 millions \$ viendra à échéance en janvier 2015. Ces facilités portent intérêt au taux de base majoré de 1,0 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,0 %. Elles sont garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des biens spécifiques. Au 30 septembre 2013, les emprunts bancaires totalisaient 245,3 millions \$. Ces sommes ont été complètement remboursées le 7 octobre 2013 lors de l'émission de 250,0 millions \$ de débetures non garanties de série 5.

RATIO D'ENDETTEMENT

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

RATIO D'ENDETTEMENT

	30 septembre 2013	31 décembre 2012	30 septembre 2012
Trésorerie et équivalent de trésorerie ⁽¹⁾	(5 957)	(10 664)	(7 151)
Emprunts hypothécaires	1 830 851	1 695 222	1 693 258
Débetures	745 387	448 530	249 516
Débetures convertibles	181 455	289 134	288 656
Crédit-relais	—	84 000	173 000
Emprunts bancaires	245 269	300 368	417 144
Total de la dette	2 997 005	2 806 590	2 814 423
Total de l'actif	5 885 485	5 617 049	5 440 014
Ratio d'endettement global⁽²⁾⁽³⁾	50,9 %	50,0 %	51,7 %
Ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles)	47,8 %	44,8 %	46,4 %
Capacité d'emprunt additionnelle – 65 % de la valeur comptable ⁽⁴⁾	2 367 000	2 413 000	2 060 000

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

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

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

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

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

En date du 30 septembre 2013, le ratio d'endettement global s'est établi à 50,9 %. La hausse de ce ratio depuis décembre 2012 est due à l'acquisition du portefeuille de 18 immeubles industriels et 1 immeuble de bureaux dans la région de Montréal effectuée au cours du premier trimestre de 2013.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Cominar calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le bénéfice d'exploitation net par la charge financière. Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Au 30 septembre 2013, son ratio annualisé de couverture des intérêts se situait à 2,81 : 1 [2,74 : 1 au 31 décembre 2012], témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

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

ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

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

Au 30 septembre 2013, Cominar avait des engagements contractuels pour un montant de 29,1 millions \$ pour des travaux à être effectués sur des immeubles en développement.

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le tableau suivant présente des informations sur le portefeuille immobilier :

	30 septembre 2013	31 décembre 2012
Immeubles productifs de revenu	5 524 697	5 294 984
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	81 240	53 234
Nombre d'immeubles productifs de revenu	493	481
Superficie locative (pi ²)	36 788 000	35 097 000

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Au 30 septembre 2013	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	120	13 025 500
Commercial	157	7 603 500
Industriel et polyvalent	216	16 159 000
Résidentiel ⁽¹⁾	—	—
Total	493	36 788 000

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

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Au 30 septembre 2013	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	107	7 683 500
Montréal	253	21 667 000
Autres – Québec	27	814 000
Ottawa ⁽¹⁾	19	2 212 000
Autres – Ontario	13	589 000
Provinces atlantiques	60	2 691 500
Ouest canadien	14	1 131 000
Total	493	36 788 000

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

PROGRAMME D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

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

ACQUISITION D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

Le 21 mars 2013, Cominar a acquis un immeuble de bureaux situé à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie locative de 44 500 pieds carrés pour un montant de 5,7 millions \$ payé comptant. Le taux de capitalisation de cette transaction était de 8,0 %.

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

Le tableau suivant présente les informations détaillées de ces acquisitions :

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

(1) I : Industriel, B : Bureaux.

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

(3) Inclut le terrain vacant de 173 569 pieds carrés acquis au coût de 1,4 millions \$.

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

ACQUISITION DE TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

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

DISPOSITION D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

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

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

La vente de ces immeubles n'a pas eu et n'aura pas d'impact significatif sur les résultats actuels et futurs de Cominar.

DISPOSITION D'UNE FILIALE

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

INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Dans le cadre de ses opérations, Cominar poursuit ses activités de mise en valeur de ses immeubles productifs de revenu. Les investissements effectués incluent notamment des ajouts, agrandissements, modernisations, modifications ainsi que des travaux de revalorisation de ses propriétés dans le but d'accroître ou maintenir la capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours du troisième trimestre de 2013, Cominar a encouru des dépenses en capital de 25,2 millions \$ [6,1 millions \$ en 2012] pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. De ce montant, 9,4 millions \$ ont été investis dans nos trois projets majeurs de revitalisation de nos centres commerciaux, Place Alexis Nihon, Centre Laval et Place Longueuil. Cominar a également encouru des dépenses en capital de 0,8 million \$ [0,8 million \$ en 2012] pour le maintien de sa capacité de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipements immobiliers, qui procureront à Cominar des avantages sur les exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Finalement, Cominar investit dans des dépenses en immobilisations pour des améliorations locatives qui accroissent la valeur de ses propriétés par l'augmentation des taux de location, ainsi que dans d'autres frais relatifs à la location, principalement les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre car il dépend étroitement du renouvellement des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation des espaces locatifs pour les immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés, ou ayant été transférés des immeubles en développement. Au cours du troisième trimestre de 2013, Cominar a investi 8,3 millions \$ à cet égard [11,2 millions \$ en 2012], dont 2,5 millions \$ [5,8 millions \$ en 2012] relativement aux immeubles nouvellement acquis, agrandis, modernisés ou récemment transférés des immeubles en développement.

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES

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

Le premier est un édifice à bureaux situé à Laval. Ce projet, initialement prévu à 240 000 pieds carrés répartis sur 12 étages, est passé à 284 000 pieds carrés répartis sur 14 étages et son coût de construction est estimé à 46,0 millions \$. Adjacent au complexe Place Laval 1, 2, 3, 4, cet édifice sera occupé principalement par une agence du gouvernement du Québec, en vertu d'un bail à long terme, pour une superficie représentant 79,0 % de l'immeuble, soit son taux actuel de prélocation. Ce projet devrait être complété au cours du deuxième trimestre de 2014. Le taux de capitalisation prévu de ce projet est de 8,1 %.

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

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

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

	30 septembre 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Secteur d'activité (%)					
Bureaux	93,3	94,3	95,2	95,2	94,1
Commercial	94,3	94,6	96,9	96,1	96,3
Industriel et polyvalent	92,7	93,1	91,8	92,3	92,5
Total du portefeuille	93,3	93,9	93,6	93,8	93,5
Résidentiel ⁽¹⁾	96,3	97,9	—	—	—

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

ACTIVITÉS DE LOCATION

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

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE ET RENOUVELÉS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2013				
Nombre de clients	363	305	299	967
Superficie locative (pieds carrés)	1 532 000	943 000	2 213 000	4 688 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	12,22	11,22	6,28	9,21
Baux renouvelés				
Nombre de clients	199	192	135	526
Superficie locative (pieds carrés)	884 000	550 000	923 000	2 357 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	13,08	12,38	7,10	10,61
Renouvellement %	57,7	58,3	41,7	50,3
Nouveaux baux				
Nombre de clients	87	60	88	235
Superficie locative (pieds carrés)	350 000	230 000	463 000	1 043 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	11,77	13,37	5,94	9,59

Le niveau des activités de location a été satisfaisant depuis le début de l'année, et ce, pour l'ensemble de notre portefeuille, puisque 50,3 % des baux venant à échéance pendant l'année ont été renouvelés. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,0 million de pieds carrés. Le loyer net moyen pour les baux renouvelés est en croissance de 7,9 % dans l'ensemble, soit 10,3 % dans le secteur bureaux, 7,2 % dans le secteur commercial et 4,9 % dans le secteur industriel et polyvalent.

Dans l'ensemble, nous demeurons confiants de renouveler nos baux venant à échéance au cours de l'exercice 2013 à un loyer net moyen plus élevé par pied carré.

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

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

	2014	2015	2016	2017	2018
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	2 401 000	2 109 000	1 707 000	1 491 000	1 370 000
Loyer net moyen/pied carré (\$/pied carré)	12,76	13,15	13,87	13,36	13,47
% du portefeuille – Bureaux	18,4	16,2	13,1	11,4	10,5
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	797 000	668 000	733 000	803 000	1 336 000
Loyer net moyen/pied carré (\$/pied carré)	13,04	14,66	16,68	13,51	11,23
% du portefeuille – Commercial	10,5	8,8	9,6	10,6	17,6
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	2 246 000	2 616 000	1 931 000	1 919 000	1 287 000
Loyer net moyen/pied carré (\$/pied carré)	5,85	5,71	6,04	6,37	6,61
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	13,9	16,2	11,9	11,9	8,0
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	5 444 000	5 393 000	4 371 000	4 213 000	3 993 000
Loyer net moyen/pied carré (\$/pied carré)	9,96	9,73	10,88	10,20	10,51
% du portefeuille	14,8	14,7	11,9	11,5	10,9

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

	Durée résiduelle moyenne (années)	Superficie moyenne occupée par client (pieds carrés)	Loyer net moyen /pied carré (\$)
Bureaux	3,8	6 400	13,61
Commercial	4,6	3 900	13,41
Industriel et polyvalent	4,7	12 700	5,90
Moyenne portefeuille	4,3	7 000	10,19

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 5 000 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 7 000 pieds carrés. Nos trois principaux clients, Travaux publics Canada, Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada et Société immobilière du Québec, représentent respectivement environ 6,9 %, 4,4 % et 3,5 % de nos revenus, provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité de nos flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 10,4 % proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

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

Client	% du bénéfice d'exploitation net
Travaux publics Canada	6,9
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	4,4
Société immobilière du Québec	3,5
Ericsson Canada	1,8
Groupe Jean Coutu	1,6
Banque Scotia	1,1
Target Canada	1,0
Gowling Lafleur Henderson	0,9
Co-op Atlantic	0,9
Shaw Cablesystems	0,7
Total	22,8

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012
Parts émises et en circulation au début de la période	124 349 608	77 051 260
+ Émission en vertu d'appels publics à l'épargne	—	28 088 750
+ Émission en vertu de l'exercice d'options	388 100	1 019 050
+ Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	1 343 220	1 601 096
+ Émission en vertu de la conversion de débetures convertibles	1 528	589 453
+ Émission en vertu d'un regroupement d'entreprises	—	15 999 999
Parts émises et en circulation à la fin de la période	126 082 456	124 349 608

Information supplémentaire	Au 5 novembre 2013
Parts émises et en circulation	126 258 373
Options d'achat de parts en circulation	5 371 900
Parts éventuelles – conversion de débetures convertibles	8 317 610
Parts incessibles et différées	38 049

CALCULS PAR PART

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2013	2012	2013	2012
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, de base	125 648 160	116 793 385	125 059 244	104 594 156
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	49 576	503 412	186 050	450 153
Dilution afférente à la conversion des débetures convertibles	8 317 610	—	11 222 388	—
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, dilué	134 015 345	117 296 797	136 467 682	105 044 309
Dilution afférente à la conversion des débetures convertibles	—	15 135 423	—	15 929 709
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, pleinement dilué	134 015 345	132 432 220	136 467 682	120 974 018

Les calculs du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué et pleinement dilué ne tiennent pas compte de 4 643 467 options en cours pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013 [0 options en 2012] et de 3 794 022 options en cours pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013 [0 options en 2012] du fait que le prix de levée des options, incluant la juste valeur de tout bien ou service à fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans, est supérieur au prix des parts. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts sur débetures convertibles de 3,0 millions \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013 et de 11,9 millions \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013.

Les calculs du bénéfice net dilué par part de 2012 ne tiennent pas compte de la conversion éventuelle des débetures convertibles car elles sont antidilutives pour ces périodes.

Les calculs du bénéfice distribuable, des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés pleinement dilués par part comprennent l'élimination des intérêts sur débetures convertibles de 3,0 millions \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013 [5,5 millions \$ en 2012] et de 11,9 millions \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013 [17,1 millions \$ en 2012] suite à la conversion théorique des débetures.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Michel Dallaire et Alain Dallaire, fiduciaires et membres de la direction de Cominar, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Groupe Dallaire inc., Société de développement Laurier (SDL) inc. et Dalcon inc. Michel Paquet, membre de la direction de Cominar, est une personne ayant des liens avec ces sociétés à titre de secrétaire. Au cours du troisième trimestre de 2013, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 38 \$ des sociétés Dalcon inc. et Groupe Dallaire inc. Cominar a également engagé des coûts de 1,5 million \$ pour des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon ainsi que des coûts de 13,0 millions \$ pour la construction et le développement d'immeubles de placement.

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

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

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

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

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

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

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

Notre rapport de gestion intermédiaire est fondé sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, qui ont été préparés conformément aux IFRS pour la préparation des états financiers intermédiaires. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés et elles sont les mêmes que celles qui ont été appliquées pour les états financiers annuels audités au 31 décembre 2012. La préparation et la présentation des états financiers consolidés et de toute autre information financière contenue dans ce rapport de gestion nécessitent une sélection judicieuse de principes et de méthodes comptables appropriés, et leur mise en application requiert de la part de la direction qu'elle fasse des estimations et porte des jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous considérons comme raisonnables, comme celles qui reposent souvent sur l'expérience. Elles constituent la base de nos jugements pour établir la valeur comptable des actifs et des passifs. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation pourrait donner des montants différents de ceux qui sont présentés. Les résultats réels pourraient donc différer.

Immeubles de placement

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

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

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

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

Capitalisation des coûts

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

Dans le cas des immeubles en développement et des terrains détenus pour développement futur, le Fonds capitalise tous les frais directs engagés pour leur acquisition, leur aménagement et leur construction. Ces coûts capitalisés incluent également les coûts d'emprunt directement attribuables aux investissements 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 consolidé de Cominar au titre des immeubles de placement. Les baux prévoient habituellement le remboursement par les locataires des frais d'entretien des parties communes, des impôts fonciers et d'autres frais d'exploitation, constaté à titre de produits d'exploitation dans la période où le droit au remboursement est acquis. Les loyers à pourcentage sont comptabilisés lorsque le niveau minimum de chiffre d'affaires a été atteint en accord avec les baux connexes. Les frais de résiliation de bail sont comptabilisés lorsqu'ils sont exigibles. Enfin, les revenus accessoires sont comptabilisés lorsque les services sont rendus.

Frais relatifs à la location

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

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

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

Impôts sur les bénéfices

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

Les filiales de Cominar constituées en sociétés par actions sont 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 recouverts aux taux présentement en vigueur et elles utilisent la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser les impôts différés. Le montant net du passif d'impôts différés correspond au montant cumulatif des impôts s'appliquant aux écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale.

Instruments financiers

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

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

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

- Les emprunts hypothécaires, les débetures, les débetures convertibles, le crédit-relais, les emprunts bancaires et les créditeurs et charges à payer sont classifiés dans les « Autres passifs financiers ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

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

Options d'achat de parts

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

Parts incessibles

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

Parts différées

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

Calculs par part

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

Information sectorielle

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

NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

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

IFRS 10 – « États financiers consolidés »

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

IFRS 11 – « Partenariats »

IFRS 11 exige d'un coentrepreneur qu'il comptabilise sa participation dans un accord conjoint comme une coentreprise ou comme une opération conjointe. Les coentreprises seront comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, tandis qu'un coentrepreneur comptabilisera sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de l'opération conjointe. Selon les IFRS précédemment en vigueur, les entités avaient le choix de comptabiliser leurs participations dans des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle ou la méthode de la mise en équivalence. IFRS 11 remplace IAS 31, « Participations

dans des coentreprises » et SIC-13, « Entités contrôlées conjointement — apports non monétaires par des coentrepreneurs ». L'entrée en vigueur de cette nouvelle norme comptable n'a eu aucune incidence sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar.

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

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

IFRS 13 – « Évaluation de la juste valeur »

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

Modifications des autres normes

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

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

RISQUES ET INCERTITUDES

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

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

ACCÈS AUX CAPITAUX ET AU FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET CONJONCTURE FINANCIÈRE

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

La conjoncture et les faits récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés de crédit internationaux et régionaux ainsi que d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès de Cominar aux capitaux (y compris aux financements par emprunt) ou en faire augmenter le coût. Puisqu'une partie importante du

bénéfice d'exploitation net provient des propriétés situées au Québec, l'économie de la province pourrait affecter les résultats de Cominar. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, de même que sur son programme d'acquisition et de développement.

FINANCEMENT PAR EMPRUNT

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

Une partie des flux de trésorerie de Cominar est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que Cominar continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. La facilité de crédit actuelle de Cominar, d'un montant stipulé de 550,0 millions \$ au 30 septembre 2013, est remboursable en deux tranches. Une première tranche de 250,0 millions \$ arrivera à échéance en janvier 2014 alors que l'autre tranche de 300,0 millions \$ viendra à échéance en janvier 2015. Cominar a entamé des discussions à l'égard de sa facilité de crédit.

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

PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

CONCURRENCE

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

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

ACQUISITIONS

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

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT

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

RECRUTEMENT ET RÉTENTION D'EMPLOYÉS ET DE CADRES

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

RÉGLEMENTATION GOUVERNEMENTALE

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

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

RESTRICTIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS

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

RÉGIME FISCAL

Impôts sur les bénéfices

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

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

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

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

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

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

publics, n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause; et v) les placements qui y sont faits sont cotés ou négociés, au cours de l'année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

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

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

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
30 septembre 2013

BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 septembre 2013	31 décembre 2012
		\$	\$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	5 524 697	5 294 984
Immeubles en développement	5	23 765	21 537
Terrains détenus pour développement futur	5	57 475	31 697
		5 605 937	5 348 218
Placements en obligations		8 230	21 509
Goodwill		166 971	166 971
Frais payés d'avance et autres actifs		35 368	11 571
Débiteurs		39 427	42 904
Trésorerie soumise à des restrictions		23 595	15 212
Trésorerie et équivalent de trésorerie		5 957	10 664
Total de l'actif		5 885 485	5 617 049
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	6	1 830 851	1 695 222
Débetures	7	745 387	448 530
Débetures convertibles	8	181 455	289 134
Crédit-relais		—	84 000
Emprunts bancaires		245 269	300 368
Créditeurs et charges à payer		78 781	94 083
Impôts à payer		—	12
Passif d'impôts différés		9 489	8 805
Distributions payables aux porteurs de parts		15 130	—
Total du passif		3 106 362	2 920 154
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		2 779 123	2 696 895
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		5 885 485	5 617 049

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour les périodes terminées les 30 septembre

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apports des porteurs de parts	Bénéfices nets cumulés	Autres éléments du résultat global	Distributions cumulées	Surplus d'apport	Composante avoir des déventures convertibles	Total
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2013		2 197 826	1 278 292	—	(783 586)	2 627	1 736	2 696 895
Bénéfice net et résultat global		—	180 401	—	—	—	—	180 401
Distributions aux porteurs de parts	9	—	—	—	(136 639)	—	—	(136 639)
Émissions de parts	9	36 633	—	—	—	—	—	36 633
Frais afférents à l'émission de parts		(106)	—	—	—	—	—	(106)
Plan incitatif à long terme		—	—	—	—	1 939	—	1 939
Rachat de déventures convertibles		—	312	—	—	—	(312)	—
Solde au 30 septembre 2013		2 234 353	1 459 005	—	(920 225)	4 566	1 424	2 779 123

	Note	Apports des porteurs de parts	Bénéfices nets cumulés	Autres éléments du résultat global	Distributions cumulées	Surplus d'apport	Composante avoir des déventures convertibles	Total
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2012		1 150 735	936 121	—	(619 565)	2 186	1 745	1 471 222
Bénéfice net et résultat global		—	110 312	1	—	—	—	110 313
Distributions aux porteurs de parts	9	—	—	—	(118 734)	—	—	(118 734)
Émissions de parts		1 062 257	—	—	—	—	(8)	1 062 249
Frais afférents à l'émission de parts		(28 536)	—	—	—	—	—	(28 536)
Plan incitatif à long terme		—	—	—	—	(64)	—	(64)
Solde au 30 septembre 2012		2 184 456	1 046 433	1	(738 299)	2 122	1 737	2 496 450

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES 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)	
		2013	2012	2013	2012
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement		161 470	140 518	498 903	407 225
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		29 443	26 054	99 294	80 622
Impôts fonciers et services		35 636	29 939	115 012	90 540
Frais de gestion immobilière		3 053	2 959	9 604	8 582
		68 132	58 952	223 910	179 744
Bénéfice d'exploitation net		93 338	81 566	274 993	227 481
Charge financière		(33 805)	(29 290)	(99 382)	(85 541)
Frais d'administration du Fonds		(3 324)	(2 607)	(9 753)	(7 656)
Frais de réorganisation		(151)	(2 450)	(1 062)	(4 899)
Frais de transaction – regroupements d'entreprises		—	(16 167)	—	(27 348)
Gains sur placement dans une entité publique		—	—	—	6 222
Gain sur disposition d'une filiale	10	—	—	8 010	—
Gains sur disposition d'immeubles de placement	11	2 863	—	3 370	—
Autres revenus	12	—	860	4 906	2 420
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices		58 921	31 912	181 082	110 679
Impôts sur les bénéfices		(573)	(88)	(681)	(367)
Bénéfice net		58 348	31 824	180 401	110 312
Variation de la juste valeur du placement dans une société en commandite		—	81	—	1
Résultat global		58 348	31 905	180 401	110 313
Bénéfice net de base par part	13	0,46	0,27	1,44	1,05
Bénéfice net dilué par part	13	0,46	0,27	1,41	1,05

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2013	2012	2013	2012
		\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		58 348	31 824	180 401	110 312
Ajustements pour :					
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge		(3 206)	(4 018)	(10 618)	(11 030)
Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations		80	79	236	203
Amortissement des coûts de financement différés et autres actifs		2 506	2 285	5 705	7 231
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures		(45)	—	(135)	—
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		704	262	2 254	746
Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles		116	58	238	172
Gain sur disposition d'une filiale	10	—	—	(8 010)	—
Gains sur disposition d'immeubles de placement	11	(2 863)	—	(3 370)	—
Impôts différés		573	86	684	330
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux		(579)	(1 770)	(3 200)	(4 836)
Variation de la juste valeur du placement dans une entité publique		—	—	—	(2 582)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	14	22 164	12 321	(40 747)	(39 517)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		77 798	41 127	123 438	61 029
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu		(28 288)	(8 581)	(196 029)	(37 354)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur		(8 434)	(2 700)	(42 342)	(5 472)
Contrepartie versée en espèces lors de regroupements d'entreprises		—	(662 263)	—	(1 088 147)
Produit net de la vente d'actifs immobiliers		7 177	—	10 351	44 519
Variation de la trésorerie soumise à des restrictions		(10 164)	(119)	(8 383)	9 419
Variation des placements		12 476	273	13 043	(292)
Acquisition d'autres actifs		(200)	(365)	(841)	(851)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(27 433)	(673 755)	(224 201)	(1 078 178)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Distributions aux porteurs de parts		(33 806)	(31 527)	(92 811)	(79 149)
Emprunts bancaires et crédit-relais		(36 908)	367 376	(139 912)	374 427
Emprunts hypothécaires		54 766	—	206 284	—
Produit net de l'émission de débentures		99 369	125 723	296 400	249 516
Produit net de l'émission de parts	9	198	278 558	7 480	650 861
Rachat de débentures convertibles		(109 986)	(80 486)	(109 986)	(86 007)
Remboursement de soldes à l'échéance d'emprunts hypothécaires		(12 764)	(13 420)	(33 601)	(57 297)
Remboursement mensuel des emprunts hypothécaires	6	(12 593)	(11 915)	(37 798)	(33 440)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		(51 724)	634 309	96 056	1 018 911
Variation nette de la trésorerie et équivalent de trésorerie		(1 359)	1 681	(4 707)	1 762
Trésorerie et équivalent de trésorerie au début de la période		7 316	5 470	10 664	5 389
Trésorerie et équivalent de trésorerie à la fin de la période		5 957	7 151	5 957	7 151
Autres informations					
Intérêts payés		32 278	31 350	100 657	88 079
Distributions encaissées		—	—	—	4 293

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Pour les périodes terminées les 30 septembre 2013 et 2012

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

1) DESCRIPTION DU FONDS

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 30 septembre 2013, il détenait et gérait un portefeuille de 493 immeubles de qualité qui couvraient au total 36,8 millions de pieds carrés répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 5 novembre 2013.

2) PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

a) Mode de préparation

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

b) Nouvelles normes comptables

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

IFRS 10 – « États financiers consolidés »

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

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

IFRS 11 – « Partenariats »

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

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

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

IFRS 13 – « Évaluation de la juste valeur »

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

Modifications des autres normes

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

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

3) ACQUISITIONS

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

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

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

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

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

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

ACQUISITION DE TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

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

REGROUPEMENT D'ENTREPRISES RÉALISÉ EN 2012

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

4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012
		\$	\$
Solde au début de la période		5 294 984	2 515 965
Regroupements d'entreprises		—	2 509 289
Acquisitions	3	168 900	16 000
Ajustement de la juste valeur		—	177 706
Coûts en capital		69 091	58 818
Dispositions		(28 621)	(4 996)
Transfert des immeubles en développement	5	7 172	4 760
Variation des coûts directs initiaux		5 642	4 865
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux		3 200	8 873
Variation des dépôts sur acquisition		(1 000)	1 000
Autres		5 329	2 704
Solde à la fin de la période		5 524 697	5 294 984

5) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012
		\$	\$
Solde au début de la période		53 234	37 444
Acquisitions	3	20 500	1 296
Coûts en capital		17 870	12 570
Intérêts capitalisés		1 936	1 556
Transfert aux immeubles productifs de revenu	4	(7 172)	(4 760)
Autre bien immobilier	10	(5 128)	5 128
Solde à la fin de la période		81 240	53 234
Répartition :			
Immeubles en développement		23 765	21 537
Terrains détenus pour développement futur		57 475	31 697

6) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Les emprunts hypothécaires sont garantis principalement par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,68 % à 7,75 % [2,68 % à 8,35 % au 31 décembre 2012], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 5,13 % au 30 septembre 2013 [5,23 % au 31 décembre 2012], et sont renouvelables à diverses dates entre octobre 2013 et janvier 2039. Au 30 septembre 2013, le taux effectif moyen pondéré s'élevait à 4,22 % [4,16 % au 31 décembre 2012]. Au 30 septembre 2013, tous les emprunts hypothécaires étaient à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2013.

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

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012	
	Taux moyen pondéré		Taux moyen pondéré	
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	1 651 202	5,23	841 082	5,38
Emprunts hypothécaires nets contractés ou pris en charge	427 319	4,46	70 741	3,97
Regroupements d'entreprises	—	—	887 303	5,40
Remboursements mensuels de capital	(37 798)	—	(45 681)	—
Remboursement de soldes à l'échéance	(244 312)	4,73	(102 243)	6,42
	1 796 411	5,13	1 651 202	5,23
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	36 403		45 282	
Moins : Coûts de financement différés	(1 963)		(1 262)	
Solde à la fin de la période	1 830 851		1 695 222	

7) DÉBENTURES

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

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

Le 22 juillet 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 4 portant un taux d'intérêt de 4,941 % et échéant en juillet 2020.

Les produits tirés de la vente des trois séries de débentures ont été affectés au remboursement de l'encours de la facilité de crédit.

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012	
	Taux moyen pondéré		Taux moyen pondéré	
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	450 000	4,25	—	—
Émissions	300 000	4,39	450 000	4,25
	750 000	4,31	450 000	4,25
Moins : Coûts de financement différés	(5 063)		(2 867)	
Plus : Prime et escompte nets à l'émission	450		1 397	
Solde à la fin de la période	745 387		448 530	

8) DÉBENTURES CONVERTIBLES

Le 8 juillet 2013, Cominar a remboursé par anticipation la totalité des débentures convertibles de série C portant un taux d'intérêt de 5,80 % alors en circulation d'un montant de 109 986 \$. Des coûts de financement différés non amortis de 984 \$ ont été radiés suite à ce rachat.

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012	
	Taux moyen pondéré		Taux moyen pondéré	
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	296 056	6,02	392 471	5,97
Conversion au gré des porteurs	(34)	6,32	(10 408)	6,32
Rachat	(109 986)	5,80	(86 007)	5,74
	186 036	6,15	296 056	6,02
Moins				
Coûts de financement différés	(3 907)		(6 010)	
Composante avoir	(674)		(912)	
Solde à la fin de la période	181 455		289 134	

9) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	124 349 608	2 197 826	77 051 260	1 150 735
Émission en vertu d'appels publics à l'épargne	—	—	28 088 750	633 184
Émission en vertu d'un regroupement d'entreprises	—	—	15 999 999	346 879
Émission en vertu de l'exercice d'options	388 100	7 480	1 019 050	18 298
Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	1 343 220	28 698	1 601 096	37 633
Émission en vertu de la conversion de débetures convertibles	1 528	34	589 453	10 270
Renversement du surplus d'apport suite à l'exercice d'options	—	315	—	827
Parts émises et en circulation à la fin de la période	126 082 456	2 234 353	124 349 608	2 197 826

PLAN INCITATIF FONDÉ SUR DES TITRES DE CAPITAUX PROPRES

Options d'achat de parts

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012	
	Options	Prix d'exercice moyen pondéré	Options	Prix d'exercice moyen pondéré
	\$		\$	
En cours au début de la période	5 979 500	21,63	4 481 850	20,04
Exercées	(388 100)	19,30	(1 019 050)	18,12
Octroyées	150 000	20,09	2 691 300	22,94
Renoncées	(349 400)	22,34	(174 600)	21,34
En cours à la fin de la période	5 392 000	21,71	5 979 500	21,63
Options pouvant être exercées à la fin de la période	2 350 600	21,04	2 288 900	20,39

Parts incessibles

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

représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar. 500 parts ont été octroyées durant la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013.

Parts différées

Les parts différées constituent des attributions dont la valeur augmente et diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis à raison de 33 1/3 % par année d'anniversaire de la date d'octroi. Chaque part différée acquise donne droit de recevoir une part de Cominar lorsque le détenteur cesse d'être fiduciaire, membre de la direction ou employé de Cominar. La juste valeur des parts différées représente la valeur du cours boursier des parts de Cominar. 36 308 parts ont été octroyées durant la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013 et de ce nombre, 279 ont été renoncées.

DISTRIBUTIONS

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2013	2012	2013	2012
	\$	\$	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	45 886	43 598	136 639	118 734
Distributions par part	0,36	0,36	1,08	1,08

10) DISPOSITION D'UNE FILIALE

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

11) DISPOSITION D'UN IMMEUBLE DE PLACEMENT

Le 11 juillet 2013, le Tribunal administratif du Québec a rendu sa décision finale concernant le processus d'expropriation entamé en juin 2006 par le Centre hospitalier de l'Université de Montréal (le « CHUM »), visant l'immeuble sis au 300, avenue Viger à Montréal, au Québec. Le Tribunal administratif du Québec a fixé l'indemnité définitive d'expropriation à 33 500 \$. Le CHUM a versé à Cominar une somme de 3 500 \$ représentant la différence entre le montant de l'indemnité provisionnelle de 30 000 \$ déjà versée en 2007 à Cominar et le montant de l'indemnité définitive totale. Cominar a enregistré un gain sur disposition de 2 863 \$.

12) AUTRES REVENUS

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

réclamations. Une partie du paiement a été appliquée à l'encontre de recevables inscrits au bilan et l'excédent a été reconnu immédiatement en revenus aux résultats du premier trimestre de 2013.

13) CALCULS PAR PART

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2013	2012	2013	2012
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	125 648 160	116 793 385	125 059 244	104 594 156
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	49 576	503 412	186 050	450 153
Dilution afférente aux débetures convertibles	8 317 610	—	11 222 388	—
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	134 015 345	117 296 797	136 467 682	105 044 309

Les calculs du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tiennent pas compte de 4 643 467 options en cours pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013 [0 options en 2012] et de 3 794 022 options en cours pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013 [0 options en 2012] du fait que le prix de levée des options, incluant la juste valeur de tout bien ou service à fournir à l'entité dans le futur dans le cadre de ces plans, est supérieur au prix des parts. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts sur débetures convertibles de 2 998 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013 et de 11 931 \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013.

14) 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)	
	2013	2012	2013	2012
	\$	\$	\$	\$
Frais payés d'avance	20 372	16 773	(25 725)	20 440
Débiteurs	4 788	(5 095)	(2 374)	(3 941)
Créditeurs et charges à payer	(2 996)	670	(12 636)	(15 194)
Impôts à payer	—	13	(12)	58
	22 164	12 321	(40 747)	(39 517)
Autres informations				
Acquisition d'immeubles de placement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires	—	—	43 733	9 107
Acquisition et investissements liés aux immeubles de placement impayés	7 338	9 095	7 338	9 095
Transfert des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu	—	—	7 172	—

15) INSTRUMENTS FINANCIERS

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

	30 septembre 2013		31 décembre 2012	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
ACTIFS				
Placements en obligations détenus jusqu'à échéance	8 230	8 155	21 509	21 431
PASSIFS				
Emprunts hypothécaires	1 830 851	1 845 377	1 695 222	1 743 079
Déventures	745 387	728 717	448 530	446 648
Déventures convertibles	181 455	192 399	289 134	316 740

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

16) INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

Trimestre terminé le 30 septembre 2013	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Résidentiel ⁽¹⁾	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	84 142	40 146	35 487	1 695	161 470
Bénéfice d'exploitation net	46 908	23 031	22 455	944	93 338

Trimestre terminé le 30 septembre 2012	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Résidentiel ⁽¹⁾	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	68 188	41 102	29 519	1 709	140 518
Bénéfice d'exploitation net	39 380	23 028	18 351	807	81 566

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2013	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Résidentiel ⁽¹⁾	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	260 274	122 701	110 929	4 999	498 903
Bénéfice d'exploitation net	138 347	68 411	65 503	2 732	274 993
Immeubles productifs de revenu	2 894 208	1 371 663	1 206 018	52 808	5 524 697

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Résidentiel ⁽¹⁾	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	195 741	117 934	89 203	4 347	407 225
Bénéfice d'exploitation net	108 745	65 002	51 468	2 266	227 481
Immeubles productifs de revenu	2 726 877	1 292 785	1 031 856	52 517	5 104 035

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

17) ÉVENTUALITÉ

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

18) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 7 octobre 2013, Cominar a procédé à l'émission de 250 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 5 à un taux d'intérêt correspondant au taux CDOR à trois mois plus 205 points de base et échéant en octobre 2015. Le taux d'intérêt pour la période du 10 octobre 2013 au 9 janvier 2014 a été fixé à 3,325 %. Le produit net de 249 250 \$ tiré de la vente des débentures a été affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit.

Le 18 octobre 2013, Cominar a conclu le refinancement d'un emprunt hypothécaire existant d'un montant de 123 018 \$ au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire d'un montant total de 206 000 \$ d'une durée de 10 ans et portant un taux d'intérêt de 4,77 %. Les sommes additionnelles empruntées ont servi au remboursement d'un emprunt hypothécaire de 86 570 \$ venu à échéance le 1^{er} novembre 2013.

INFORMATIONS CORPORATIVES

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Robert Després, O.C., G.O.Q. ⁽¹⁾⁽³⁾

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

Michel Dallaire, ing.

Président et chef de la direction
Fonds de placement immobilier Cominar

Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC ⁽¹⁾⁽²⁾

Première vice-présidente Québec et Ontario
Bell Alliant Communications régionales

M^e Gérard Coulombe, c.r. ⁽²⁾⁽³⁾

Associé principal
Lavery, de Billy

Alain Dallaire

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

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

Administrateur de sociétés

Pierre Gingras ⁽⁴⁾

Président, Placements Moras Inc.

Ghislaine Laberge ⁽²⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

Johanne M. Lépine ⁽¹⁾⁽³⁾

Présidente et chef de la direction
Aon Parizeau inc.

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de rémunération

(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance

(4) Membre du comité d'investissement

PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Michel Dallaire, ing.

Président et chef de la direction

Sylvain Cossette, B.C.L.

Vice-président exécutif et chef de l'exploitation

Michel Berthelot, CPA, CA

Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

Gilles Hamel, CPA, CA

Vice-président finances d'entreprise
et administration

M^e Michel Paquet, LL .L.

Vice-président exécutif senior et secrétaire

Guy Charron, CPA, CA

Vice-président exécutif, exploitation – Commerce de détail

Alain Dallaire

Vice-président exécutif, exploitation – Bureaux et industriel

Todd Bechard, CMA, CFA

Vice-président exécutif, Provinces atlantiques

INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

455, rue du Marais
 Québec (Québec) Canada G1M 3A2
 Tél. : 418 681-8151
 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.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. : 514 982-7580
 Sans frais : 1 800 564-6253
 Courriel : service@computershare.com

TAXATION DES DISTRIBUTIONS

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

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

VÉRIFICATEURS

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

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

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

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

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



EDMONTON

CALGARY

WINNIPEG