



BÂTISSEUR DE CROISSANCE

Rapport intermédiaire 2014



TABLE DES MATIÈRES

3	MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	25	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS
5	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	27	LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT
6	FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2014	31	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
8	ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN	31	ACQUISITIONS ET INVESTISSEMENTS
8	MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	35	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
8	MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	38	PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION
9	FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	38	TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES
10	INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE	38	CONTRÔLE ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE
10	APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE	39	PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES
11	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	41	NOUVELLE CONVENTION COMPTABLE
12	INDICATEURS DE PERFORMANCE	42	MODIFICATION FUTURE DE NORME COMPTABLE
13	RAPPROCHEMENTS SELON LA CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE	42	RISQUES ET INCERTITUDES
14	ANALYSE DE LA PERFORMANCE	43	ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
16	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	48	NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
20	BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS	59	INFORMATIONS CORPORATIVES
23	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION	60	INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Nos résultats au troisième trimestre de l'exercice 2014 continuent de témoigner de la solide performance de nos équipes dans la réalisation de notre plan d'affaires. Nos fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués sont passés de 0,45 \$ à 0,47 \$, représentant une augmentation de 4,4 % par rapport à la période correspondante de 2013, alors que nos produits d'exploitation sont en hausse de 7,4 %, notre bénéfice d'exploitation net de 6,2 % et notre bénéfice distribuable récurrent de 4,3 % comparé au troisième trimestre de 2013.

Le fait saillant de ce troisième trimestre est sans contredit la clôture, le 30 septembre dernier, de la deuxième plus importante acquisition de notre histoire, entraînant une augmentation de 20,5 % de nos actifs totaux, dont la valeur atteignait plus de 7,9 milliards \$ à la fin du troisième trimestre. La réalisation de cette acquisition de 1,4 milliard \$ d'immeubles commerciaux auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc., filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec, devenue l'un des principaux porteurs de parts du FPI, constitue un accomplissement majeur pour Cominar! Depuis plusieurs mois déjà, nous souhaitons augmenter notre part de marché dans le secteur commercial afin de mieux équilibrer la diversification de notre portefeuille. Cette transaction a enrichi notre portefeuille de 10 centres commerciaux, dont le Mail Champlain, à Brossard, les Galeries Rive Nord, à Repentigny, le Centropolis à Laval, les Galeries de Hull à Gatineau et le Dixie Outlet Mall dans la région de Toronto.

Le 17 octobre dernier, au terme d'un droit de préemption non exercé d'un tiers, nous avons été en mesure de compléter l'acquisition initialement prévue du Centre Rockland, situé au cœur de la région métropolitaine de Montréal, moyennant un prix d'achat de 271,7 millions \$. Ceci nous a permis de porter la valeur totale de nos actifs à 8,2 milliards \$.

Soulignons que grâce à ces acquisitions l'apport du secteur du commerce de détail au bénéfice d'exploitation net annualisé passe de 24 % à 38 %, alors que l'apport des immeubles de bureaux s'établit à 44 % et celui des immeubles industriels et polyvalents, à 18 %. Cette acquisition contribue à l'amélioration de la diversification de nos secteurs d'activités.

Cette importante transaction nous a aussi permis de faire d'une pierre deux coups et de poursuivre notre pénétration du marché Torontois. Pour la toute première fois, Cominar prend pignon sur rue au cœur du centre-ville de Toronto en devenant propriétaire d'un immeuble de bureaux d'une superficie locative de 258 000 pieds carrés. Forts de notre stratégie d'acquisition prudente et dynamique, nous avons accru, depuis le début de l'exercice, notre superficie locative en Ontario de 2,9 millions de pieds carrés par le biais d'acquisitions d'immeubles de qualité tout en profitant de conditions favorables à notre expansion.

En ce qui a trait au bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable, ce trimestre constitue notre deuxième trimestre consécutif de croissance organique positive à 0,9 %, en hausse par rapport à la période correspondante de 2013.

Notre situation financière demeure saine et solide, et notre ratio d'endettement, excluant les débetures convertibles, s'établissait à 52,6 % et notre ratio de couverture des intérêts annualisé à 2,71 : 1 à la fin du troisième trimestre 2014.

Depuis le début de l'année, nous avons su miser sur des acquisitions stratégiques qui ont accru notre superficie locative globale de 8,0 millions de pieds carrés. Au total, nous avons réalisé 2,0 milliard \$ en acquisitions d'immeubles productifs de revenu, ayant un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,6 %. Les actifs non grevés de Cominar ont augmenté pour atteindre plus de 3,6 milliards \$, ce qui représente environ 155 % du capital global de la dette non garantie de premier rang, nous conférant une bonne souplesse financière.

Nous continuons d'investir dans notre stratégie de croissance rentable, à la fois interne et par acquisition. Depuis toujours, nos employés sont la clé de notre succès. J'adresse mes plus sincères remerciements à chacun d'eux, anciens et nouveaux, et salue les nouveaux collègues qui se sont joints à l'équipe. Je suis fier de compter sur une équipe engagée, riche d'une solide expertise diversifiée!

Le président et chef de la direction,



Michel Dallaire, ing.
Le 4 novembre 2014

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 2014, par rapport au trimestre correspondant de 2013, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 4 novembre 2014, 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 intermédiaires consolidés résumés préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »).

MODE DE PRÉSENTATION

Le 1^{er} janvier 2013, Cominar a adopté IFRS 11 – « Partenariats » (« IFRS 11 »). Cette norme a été appliquée à des coentreprises qui, au sens prévu par IFRS 11, doivent être comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence.

L'adoption d'IFRS 11 a eu un impact sur la présentation des états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar en 2014 seulement. L'information financière contenue dans ce rapport de gestion intermédiaire présente les bilans consolidés et les états intermédiaires consolidés du résultat global selon la consolidation proportionnelle, ce qui correspond à des mesures non définies par les IFRS. La direction croit que de présenter les résultats opérationnels et financiers de ses coentreprises selon la consolidation proportionnelle fournit de l'information plus utile à nos investisseurs présents et futurs afin de les assister dans la compréhension des performances financières de Cominar. De ce fait, les discussions des résultats opérationnels de Cominar inclus dans ce rapport de gestion intermédiaire sont basées sur l'information financière présentée selon la consolidation proportionnelle de ses coentreprises. Le lecteur est invité à se référer à la section *Rapprochements selon la consolidation proportionnelle* (pages 13 et 14) afin de consulter les rapprochements entre les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar présentés conformément aux IFRS et les données présentées selon la consolidation proportionnelle contenues dans ce rapport de gestion intermédiaire.

Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds, y compris sa notice annuelle 2013, 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.

2014

FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2014

AUGMENTATIONS

7,4 %

DES PRODUITS
D'EXPLOITATION

6,2 %

DU BÉNÉFICE
D'EXPLOITATION NET

7,9 %

DES FONDS PROVENANT DE
L'EXPLOITATION RÉCURRENTS

3,4 %

DES FONDS PROVENANT
DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS
RÉCURRENTS

2,7 %

DU LOYER NET MOYEN
DES BAUX RENOUVELÉS
(cumulatif au 30 septembre 2014)

DU TAUX D'OCCUPATION À

94,1 %

DU TAUX DE RÉTENTION À

61,7 %

(cumulatif au 30 septembre 2014)

RATIO DE DISTRIBUTION
DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE
RÉCURRENT

89,0 %

RATIO D'ENDETTEMENT

52,6 %

(excluant les débetures convertibles)

RATIO DE COUVERTURE
DES INTÉRÊTS

2,71 : 1

(annualisé)

RATIO DES DETTES
NON GARANTIES
DE PREMIER RANG
SUR LA DETTE TOTALE

47,4 %

IMMEUBLES PRODUCTIFS
DE REVENU NON GREVÉS

3 319 807 \$

(en milliers de dollars)

RATIO DES ACTIFS NON
GREVÉS SUR LA DETTE
NON GARANTIE

1,61 : 1



2014 FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2014 (suite)

Acquisition d'un portefeuille immobilier phare auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc.

Le 30 septembre 2014, Cominar a procédé à la clôture de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc., la filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, moyennant un prix d'achat global de 1,4 milliard \$. Le portefeuille acquis représente une superficie locative brute totale d'environ 4,9 millions de pieds carrés et est constitué de 10 centres commerciaux (4,2 millions de pieds carrés), de 3 immeubles de bureaux (0,6 million de pieds carrés), un immeuble industriel et polyvalent (0,1 million de pieds carrés), un immeuble en développement et des terrains détenus pour développement futur. Le portefeuille acquis comprend les participations de 50 % et 15 % respectivement des copropriétaires du Mail Champlain et des Galeries de Hull, que Cominar a également acquises à cette date, mais ne comprenait pas le Centre Rockland en raison d'un droit de préemption toujours en vigueur à cette date.

L'acquisition a entraîné une augmentation de 20,5 % des actifs de Cominar, lesquels actifs, par suite de l'acquisition, avaient une valeur de plus de 7,9 milliards \$ et représentaient une superficie locative de plus de 44,7 millions de pieds carrés au 30 septembre 2014. L'acquisition a permis en outre d'accroître la diversification par catégories d'actifs de Cominar en augmentant l'apport du secteur commercial au bénéfice d'exploitation net.

Postérieurement au 30 septembre 2014, Cominar a clôturé l'acquisition du Centre Rockland, situé au cœur de la région métropolitaine de Montréal, pour 271,7 millions \$, portant notre actif total à 8,2 milliards \$. Le taux de capitalisation moyen pondéré de ces transactions est de 6,5 %.

Financement de la transaction

Le 16 septembre 2014, Cominar a clôturé un placement public de 15 131 700 parts au prix de 19,00 \$ par part. Le produit net total revenant à Cominar s'est élevé à 276,0 millions \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes.

Le 22 septembre 2014, Cominar a clôturé un placement public de débetures non garanties de premier rang à taux variable de série 6 d'un capital de 250,0 millions \$ et des débetures non garanties de premier rang de série 7 à 3,62 % d'un capital de 300,0 millions \$. Les débetures de série 6 portent intérêt à un taux correspondant au taux CDOR à trois mois plus 108 points de base, payable trimestriellement, et arriveront à échéance le 22 septembre 2016. Le taux CDOR à trois mois fixé à la date d'émission est de 2,353 %. Les débetures de série 7 portent intérêt au taux de 3,62 %, payable semestriellement, et arriveront à échéance le 21 juin 2019. Le produit net global de ces émissions s'est élevé à 548,0 millions \$.

Le 30 septembre 2014, Cominar a contracté deux nouveaux emprunts hypothécaires de 10 ans d'un montant global de 250,0 millions \$ consentis par Otéra Capital, la filiale de services de financement immobilier commercial de la Caisse de dépôt et placement du Québec. Ces emprunts hypothécaires portent intérêts à un taux fixe de 4,088 %.

Simultanément à la clôture de l'acquisition, Cominar a réalisé auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. un placement privé dans le cadre duquel ce dernier a souscrit 13 158 000 parts au prix de 19,00 \$ par part, pour un produit brut revenant à Cominar de 250,0 millions \$.

Finalement, Cominar a utilisé en partie sa facilité de crédit renouvelable non garantie pour financer le reliquat du prix d'acquisition net ainsi que les frais de transaction afférents.

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 17 octobre 2014, Cominar a finalisé la transaction d'achat d'un portefeuille d'immeubles auprès de Ivanhoé Cambridge Inc. en se portant acquéreur du Centre Rockland, un immeuble commercial totalisant une superficie locative d'environ 649 000 pieds carrés, situé au cœur de la région métropolitaine de Montréal, moyennant un prix d'achat de 271,7 millions \$, payé par l'utilisation d'un crédit-relais non garanti mis en place le 26 août 2014, et portant intérêt à un taux variable croissant sur la durée du prêt. Le taux d'intérêt initial est le taux des acceptations bancaires majoré de 200 points de base.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces déclarations prospectives comprennent notamment les déclarations concernant nos objectifs pour 2014 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 2013 de Cominar.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion intermédiaire, au sujet de certaines mesures non définies par les IFRS, dont le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice net rajusté », le « bénéfice distribuable récurrent », les « fonds provenant de l'exploitation récurrents », les « fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents » et les « ajustements pour la consolidation proportionnelle », 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	Page	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
		2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
PERFORMANCE FINANCIÈRE							
Produits d'exploitation	16	173 497	161 470	7,4	528 948	498 903	6,0
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	16	99 131	93 338	6,2	289 663	274 993	5,3
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	16	86 222	85 490	0,9	256 400	257 003	(0,2)
Bénéfice net	19	38 997	58 348	(33,2)	153 626	180 401	(14,8)
Bénéfice net rajusté ⁽¹⁾⁽⁷⁾	19	61 022	56 620	7,8	175 651	166 696	5,4
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	21	53 579	51 369	4,3	154 639	147 711	4,7
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	24	61 713	57 193	7,9	177 721	167 380	6,2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	26	52 331	50 593	3,4	151 822	145 732	4,2
Distributions	21	51 211	45 886	11,6	144 176	136 639	5,5
Actif total	15				7 921 192	5 885 485	34,6
PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR PART							
Bénéfice net (de base)	19	0,30	0,46	(34,8)	1,19	1,44	(17,4)
Bénéfice distribuable récurrent (de base) ⁽¹⁾	21	0,41	0,41	—	1,20	1,18	1,7
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	24	0,47	0,45	4,4	1,37	1,31	4,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	26	0,40	0,40	—	1,17	1,16	0,9
Distributions	21	0,365	0,36	1,4	1,085	1,08	0,5
Ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent	21	89,0 %	87,8 %		90,4 %	91,5 %	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	26	91,3 %	90,0 %		91,9 %	92,3 %	
Ratio de distribution en trésorerie des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	26	62,5 %	67,5 %		64,4 %	70,9 %	
FINANCEMENT							
Ratio d'endettement global ⁽³⁾	30				54,9 %	50,9 %	
Ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles)	30				52,6 %	47,8 %	
Ratio de couverture des intérêts ⁽⁴⁾	30				2,71 : 1	2,71 : 1	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale	30				4,42 %	4,89 %	
Durée résiduelle moyenne pondérée de la dette totale (années)	30				4,3	4,2	
Ratio des dettes non garanties de premier rang sur la dette totale ⁽⁵⁾	27				47,4 %	24,9 %	
Immeubles productifs de revenu non grevés	27				3 319 807	896 074	
Ratio des actifs non grevés ⁽⁶⁾	27				1,61 : 1	1,19 : 1	
INFORMATION OPÉRATIONNELLE							
Nombre d'immeubles de placement	31				561	493	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	31				44 718	36 788	
Taux d'occupation	35				94,1 %	93,3 %	
Taux de rétention	35				61,7 %	50,3 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	36				2,7 %	7,9 %	
ACQUISITIONS							
Nombre d'immeubles productifs de revenu	31				64	21	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	33				7 391	1 989	
Investissement total (incluant des terrains pour développement futur)	31				1 732 580	168 900	
Taux de capitalisation moyen pondéré					6,6 %	7,1 %	
ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT							
Valeur des propriétés en développement	13				50 107	23 765	

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

(2) Pleinement dilué.

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

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

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

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

(7) Le bénéfice net rajusté prend en compte des frais de transaction non récurrents de 21,5 millions \$ découlant de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles pour un montant de 1,4 milliard \$ auprès d'Ivanhoe Cambridge en date du 30 septembre 2014.

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. 2014	30 juin 2014	31 mars 2014	31 déc. 2013	30 sept. 2013	30 juin 2013	31 mars 2013	31 déc. 2012
Produits d'exploitation	173 497	179 625	175 826	163 150	161 470	167 840	169 593	157 312
Bénéfice d'exploitation net	99 131	98 539	91 993	93 217	93 338	91 733	89 922	90 334
Bénéfice net	38 997 ⁽³⁾	59 559	55 070	74 568 ⁽¹⁾	58 348	62 356	59 697	231 859 ⁽¹⁾
Bénéfice net rajusté	61 022	59 559	55 070	57 418	56 620	54 741	55 335	56 524
Bénéfice net par part (de base)	0,30 ⁽³⁾	0,47	0,43	0,59 ⁽¹⁾	0,46	0,50	0,48	1,87 ⁽¹⁾
Bénéfice net par part (dilué)	0,30 ⁽³⁾	0,45	0,42	0,58 ⁽¹⁾	0,46	0,48	0,47	1,73 ⁽¹⁾
Bénéfice distribuable récurrent	53 579	52 051	49 009	50 768	51 369	48 473	47 869	48 717
Bénéfice distribuable récurrent par part (de base)	0,41	0,41	0,39	0,40	0,41	0,39	0,38	0,39
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	61 713	60 308	55 700	58 475	57 193	54 797	55 390	57 071
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽²⁾	0,47	0,47	0,44	0,46	0,45	0,43	0,44	0,45
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	52 331	51 172	48 319	49 044	50 593	47 765	47 374	47 025
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽²⁾	0,40	0,40	0,38	0,39	0,40	0,38	0,38	0,38
Distributions	51 211	46 688	46 277	46 338	45 886	45 598	45 155	45 287
Distributions par part	0,365	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.

(2) Pleinement dilué.

(3) Inclut des frais de transaction non récurrents de 21,5 millions \$ découlant de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles pour un montant de 1,4 milliard \$ auprès d'Ivanhoé Cambridge en date du 30 septembre 2014.

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 2014, il détient et gère un portefeuille de 561 immeubles de qualité dont 136 immeubles de bureaux, 194 immeubles commerciaux et 231 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 2014, à 7,9 milliards \$.

En tant que fonds de placement immobilier pleinement intégré, la gestion des actifs et des immeubles est entièrement effectuée à l'interne. À l'exception de certaines propriétés acquises dans la grande région de Toronto 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 2014			
Secteur	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (p ²)	Taux d'occupation (%)
Bureaux	136	15 085 500	93,7
Commercial	194	12 199 500	95,1
Industriel et polyvalent	231	17 433 000	93,7
TOTAL	561	44 718 000	94,1

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.

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. Cominar alimente principalement sa croissance par des acquisitions et des projets de développement.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

- **le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**, qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille comparable, c'est-à-dire, la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts, et de générer de la croissance organique;
- **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 de distribution du bénéfice distribuable récurrent**, qui permet aux investisseurs d'évaluer la stabilité des distributions;
- **le ratio d'endettement**, qui permet d'évaluer l'équilibre financier, essentiel au bon fonctionnement d'une organisation;
- **le ratio de couverture des intérêts**, qui permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation;
- **le taux d'occupation**, qui donne un aperçu de la santé économique des régions et secteurs dans lesquels Cominar possède des immeubles;
- **le taux de rétention**, qui permet d'évaluer la satisfaction de la clientèle ainsi que sa loyauté;
- **la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés**, qui constitue une mesure de croissance organique et qui permet d'évaluer notre capacité d'augmenter nos revenus locatifs;
- **la croissance de la superficie locative**, élément essentiel de la stratégie de Cominar pour atteindre ses principaux objectifs de verser des distributions croissantes et d'accroître et maximiser la valeur des parts;
- **la diversification sectorielle et géographique** qui, en répartissant le risque associé aux activités immobilières, permet de maintenir une plus grande stabilité de nos revenus (voir la section *Résultats d'exploitation*).

Le tableau suivant résume nos principaux indicateurs de performance pour les périodes terminées les 30 septembre 2014 et 2013 :

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Périodes terminées les 30 septembre	Page	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
		2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Bénéfice d'exploitation net	16	99 131	93 338	6,2	289 663	274 993	5,3
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable	16	86 222	85 490	0,9	256 400	257 003	(0,2)
Bénéfice distribuable récurrent par part (de base)	21	0,41	0,41	—	1,20	1,18	1,7
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	24	0,47	0,45	4,4	1,37	1,31	4,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	26	0,40	0,40	—	1,17	1,16	0,9
Ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent	21	89,0 %	87,8 %		90,4 %	91,5 %	
Ratio d'endettement (incluant les débetures convertibles)	30				54,9 %	50,9 %	
Ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles)	30				52,6 %	47,8 %	
Ratio de couverture des intérêts	30				2,71 : 1	2,71 : 1	
Taux d'occupation	35				94,1 %	93,3 %	
Taux de rétention	35				61,7 %	50,3 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	36				2,7 %	7,9 %	
Croissance de la superficie locative	31				20,5 %	4,8 %	

(1) Pleinement dilué.

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

RAPPROCHEMENTS SELON LA CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE

Dans les états financiers consolidés de Cominar, conformément à IFRS 11 – « Partenariats », les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La direction est d'avis que de présenter les résultats opérationnels et financiers des coentreprises ainsi que les composantes de ses actifs et de ses passifs selon la méthode de la consolidation proportionnelle fournit une information plus complète de la performance financière de Cominar. Le tableau suivant présente le bilan consolidé et l'état intermédiaire du résultat global de Cominar selon cette méthode.

Au 30 septembre 2014	Solde aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Solde selon la méthode de la consolidation proportionnelle
	\$	\$	\$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	7 426 915	78 175	7 505 090
Immeubles en développement	48 754	1 353	50 107
Terrains détenus pour développement futur	<u>68 181</u>	<u>6 251</u>	<u>74 432</u>
	7 543 850	85 779	7 629 629
Participation dans des coentreprises	33 460	(33 460)	—
Goodwill	166 971	—	166 971
Créance hypothécaire	8 250	—	8 250
Frais payés d'avance et autres actifs	45 321	467	45 788
Débiteurs	59 533	545	60 078
Placements en obligations	4 868	—	4 868
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 453	155	5 608
Total de l'actif	7 867 706	53 486	7 921 192
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	2 055 321	52 623	2 107 944
Débtentures	1 746 347	—	1 746 347
Débtentures convertibles	182 745	—	182 745
Emprunts bancaires	316 033	—	316 033
Créditeurs et charges à payer	137 176	863	138 039
Passif d'impôts différés	10 998	—	10 998
Distributions payables aux porteurs de parts	19 283	—	19 283
Total du passif	4 467 903	53 486	4 521 389
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts	3 399 803	—	3 399 803
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	7 867 706	53 486	7 921 192

	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	Solde aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Solde selon la méthode de la consolidation proportionnelle	Solde aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Solde selon la méthode de la consolidation proportionnelle
Périodes terminées le 30 septembre 2014	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation						
Revenus tirés des immeubles de placement	171 262	2 235	173 497	522 392	6 556	528 948
Charges d'exploitation						
Frais d'exploitation	32 978	292	33 270	107 970	916	108 886
Impôts fonciers et services	37 002	560	37 562	118 485	1 680	120 165
Frais de gestion immobilière	3 490	44	3 534	10 093	141	10 234
	73 470	896	74 366	236 548	2 737	239 285
Bénéfice d'exploitation net	97 792	1 339	99 131	285 844	3 819	289 663
Quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise	707	(707)	—	1 995	(1 995)	—
Charge financière	(34 949)	(632)	(35 581)	(102 983)	(1 824)	(104 807)
Frais d'administration du Fonds	(2 888)	—	(2 888)	(9 254)	—	(9 254)
Frais de transaction – regroupement d'entreprises	(21 524)	—	(21 524)	(21 524)	—	(21 524)
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	39 138	—	39 138	154 078	—	154 078
Impôts sur les bénéfices	(141)	—	(141)	(452)	—	(452)
Bénéfice net et résultat global	38 997	—	38 997	153 626	—	153 626

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

RÉSULTATS LIÉS À L'EXPLOITATION

Le tableau suivant résume nos principaux résultats liés à l'exploitation pour les périodes terminées les 30 septembre 2014 et 2013 :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Produits d'exploitation	173 497	161 470	7,4	528 948	498 903	6,0
Charges d'exploitation	74 366	68 132	9,1	239 285	223 910	6,9
Bénéfice d'exploitation net	99 131	93 338	6,2	289 663	274 993	5,3
Charge financière	(35 581)	(33 805)	5,3	(104 807)	(99 382)	5,5
Frais d'administration du Fonds	(2 888)	(3 324)	(13,1)	(9 254)	(9 753)	(5,1)
Frais de réorganisation	—	(151)	(100,0)	—	(1 062)	(100,0)
Frais de transaction – regroupement d'entreprises	(21 524)	—	100,0	(21 524)	—	100,0
Autres revenus	—	—	—	—	4 906	(100,0)
Gain sur disposition d'une filiale	—	—	—	—	8 010	(100,0)
Gain sur disposition d'un immeuble de placement	—	2 863	(100,0)	—	3 370	(100,0)
Impôts sur les bénéfices	(141)	(573)	(75,4)	(452)	(681)	(33,6)
Bénéfice net	38 997	58 348	(33,2)	153 626	180 401	(14,8)

La baisse du bénéfice net s'explique par les frais de transaction – regroupement d'entreprises de 21,5 millions \$ découlant de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles pour un montant de 1,4 milliard \$ auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. Compte non tenu de ces frais non récurrents, le bénéfice net du trimestre terminé le 30 septembre 2014 aurait été de 60,5 millions \$ et de 175,2 millions \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014. Ces frais de transaction non récurrents de 21,5 millions \$ ont eu un impact de 0,16 \$ par part de base pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 et de 0,17 \$ par part de base pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Bénéfice net rajusté	61 022	56 620	7,8	175 651	166 696	5,4
Bénéfice distribuable récurrent	53 579	51 369	4,3	154 639	147 711	4,7
Distributions	51 211	45 886	11,6	144 176	136 639	5,5
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	61 713	57 193	7,9	177 721	167 380	6,2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	52 331	50 593	3,4	151 822	145 732	4,2

SITUATION FINANCIÈRE

Le tableau suivant résume les actifs et passifs ainsi que l'avoir des porteurs de parts aux 30 septembre 2014 et 31 décembre 2013 :

	30 septembre 2014	31 décembre 2013	Δ\$	Δ%
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	7 505 090	5 654 825	1 850 265	32,7
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	124 539	107 961	16 578	15,3
Goodwill	166 971	166 971	—	—
Autres actifs	124 592	67 573	57 019	84,4
Total	7 921 192	5 997 330	1 923 862	32,1
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	2 107 944	1 794 830	313 114	17,4
Débetures	1 746 347	994 824	751 523	75,5
Débetures convertibles	182 745	181 768	977	0,5
Emprunts bancaires	316 033	105 697	210 336	199,0
Autres passifs	168 320	94 831	73 489	77,5
Total	4 521 389	3 171 950	1 349 439	42,5
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS	3 399 803	2 825 380	574 423	20,3
Total	7 921 192	5 997 330	1 923 862	32,1

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	153 147	150 701	1,6	473 902	468 728	1,1
Acquisitions et développements	20 350	10 769	89,0	55 046	30 175	82,4
Total des produits d'exploitation	173 497	161 470	7,4	528 948	498 903	6,0

(1) Le portefeuille comparable comprend les immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2012, à l'exception des immeubles vendus en 2013 et en 2014, et n'inclut pas les résultats des immeubles acquis et ceux en développement au cours des périodes suivantes.

Nos produits d'exploitation ont augmenté de 7,4 % au cours du troisième trimestre de 2014 par rapport à ceux de la période comparable de 2013. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2013 et 2014.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Portefeuille comparable ⁽¹⁾	86 222	85 490	0,9	256 400	257 003	(0,2)
Acquisitions et développements	12 909	7 848	64,5	33 263	17 990	84,9
Total du bénéfice d'exploitation net	99 131	93 338	6,2	289 663	274 993	5,3

(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 l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, la charge financière, les frais d'administration du Fonds, les frais de réorganisation, les frais de transaction – regroupement d'entreprises, les gains sur disposition de filiales, les gains sur disposition d'immeubles de placement, les autres revenus 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 6,2 % au cours du troisième trimestre de 2014 par rapport à la période correspondante de 2013, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2013 et 2014.

Pour le troisième trimestre de 2014, le bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable a augmenté de 0,9 % comparativement à celui de la même période de 2013, principalement à cause de l'augmentation du taux d'occupation du secteur bureaux.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Secteur d'activité						
Bureaux	51 384	47 728	7,7	151 734	142 071	6,8
Commercial	24 121	22 982	5,0	70 931	67 973	4,4
Industriel et polyvalent	23 626	22 628	4,4	66 998	64 949	3,2
Total du bénéfice d'exploitation net	99 131	93 338	6,2	289 663	274 993	5,3

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)	
	2014	2013		2014	2013
Secteur d'activité					
Bureaux	51,8 %	51,1 %		52,4 %	51,7 %
Commercial	24,4 %	24,6 %		24,5 %	24,7 %
Industriel et polyvalent	23,8 %	24,3 %		23,1 %	23,6 %
	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 2014 comparativement à la même période de 2013.

PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Région						
Québec	20 278	20 478	(1,0)	59 204	59 243	(0,1)
Montréal	51 558	50 364	2,4	151 950	147 264	3,2
Ontario ⁽¹⁾	15 556	10 466	48,6	41 078	31 125	32,0
Provinces atlantiques	5 695	5 536	2,9	17 487	17 234	1,5
Ouest canadien	6 044	6 494	(6,9)	19 944	20 127	(0,9)
Total du bénéfice d'exploitation net	99 131	93 338	6,2	289 663	274 993	5,3

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)	
	2014	2013		2014	2013
Région					
Québec	20,5 %	21,9 %		20,4 %	21,5 %
Montréal	52,0 %	54,0 %		52,5 %	53,6 %
Ontario ⁽¹⁾	15,7 %	11,2 %		14,2 %	11,3 %
Provinces atlantiques	5,7 %	5,9 %		6,0 %	6,3 %
Ouest canadien	6,1 %	7,0 %		6,9 %	7,3 %
	100,0 %	100,0 %		100,0 %	100,0 %

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

Le bénéfice d'exploitation net de la région de l'Ontario a augmenté de 48,6 % au cours du troisième trimestre de 2014 comparativement à la même période de 2013. La région de l'Ontario représente maintenant 15,7 % du bénéfice d'exploitation net

total. Cela découle de nos efforts de diversification géographique et des récentes acquisitions que nous avons effectuées dans cette région.

CHARGE FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Intérêts sur emprunts hypothécaires	22 978	22 406	2,6	69 404	66 011	5,1
Intérêts sur débetures	12 939	7 696	68,1	37 076	19 602	89,1
Intérêts sur débetures convertibles	2 861	2 998	(4,6)	8 584	11 931	(28,1)
Intérêts sur emprunts bancaires	649	2 277	(71,5)	1 749	9 630	(81,8)
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(144)	(45)	220,0	(392)	(135)	190,4
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 540	2 497	(38,3)	3 701	5 488	(32,6)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(2 995)	(3 206)	(6,6)	(9 153)	(10 618)	(13,8)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(2 247)	(818)	174,7	(6 162)	(2 527)	143,8
Total de la charge financière	35 581	33 805	5,3	104 807	99 382	5,5
Pourcentage des produits d'exploitation	20,5 %	20,9 %		19,8 %	19,9 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale ⁽²⁾				4,42 %	4,89 %	

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

(2) 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 2013 et 2014. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale a diminué de 47 points de base depuis le 30 septembre 2013.

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Les frais d'administration du Fonds se sont établis à 2,9 millions \$ pour le troisième trimestre de 2014, soit 1,7 % des produits d'exploitation, comparé à 2,1 % des produits d'exploitation pour le trimestre correspondant de 2013.

FRAIS DE TRANSACTION – REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

Au cours du troisième trimestre de 2014, Cominar a encouru des frais de transaction non récurrents de 21,5 millions \$ découlant de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles pour un montant de 1,4 milliard \$ auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. En conformité avec les IFRS, les frais relatifs à des transactions encourus dans le cadre de regroupements d'entreprises doivent être passés en charge lorsqu'ils sont engagés.

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 trésorerie de 6,3 millions \$ en règlement de ces diverses réclamations. Une partie du paiement a été appliquée à l'encontre de débiteurs inscrits au bilan et l'excédent a été reconnu en revenus aux résultats de 2013.

GAIN SUR DISPOSITION D'UNE FILIALE

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

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

GAIN SUR DISPOSITION D'UN IMMEUBLE DE PLACEMENT

Le 28 juin 2013, Cominar a disposé d'un immeuble de bureaux à Lévis, au Québec, suite à l'exercice d'un droit d'option d'achat inclus au bail de l'unique locataire.

BÉNÉFICE NET

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Bénéfice net	38 997	58 348	(33,2)	153 626	180 401	(14,8)
Bénéfice net par part (de base)	0,30	0,46	(34,8)	1,19	1,44	(17,4)
Bénéfice net par part (dilué)	0,30	0,46	(34,8)	1,18	1,41	(16,3)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	131 129	125 648		128 708	125 059	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	141 167	134 015		139 167	136 468	

La baisse du bénéfice net s'explique par les frais de transaction – regroupement d'entreprises de 21,5 millions \$ découlant de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles pour un montant de 1,4 milliard \$ auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. Compte non tenu de ces frais non récurrents, le bénéfice net du trimestre terminé le 30 septembre 2014 aurait été de 60,5 millions \$ et de 175,2 millions \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014. Ces frais de transaction non récurrents de 21,5 millions \$ ont eu un impact de 0,16 \$ par part de base pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 et de 0,17 \$ par part de base pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014.

Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles de 3,3 millions \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 [3,0 millions \$ en 2013] et de 9,9 millions \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014 [11,9 millions \$ en 2013].

BÉNÉFICE NET RAJUSTÉ

Le tableau suivant présente un bénéfice net rajusté pour éliminer des produits et des charges non récurrents :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Bénéfice net	38 997	58 348	(33,2)	153 626	180 401	(14,8)
Radiation des coûts de financement différés ⁽¹⁾	501	984	(49,1)	501	984	(49,1)
Frais de réorganisation	—	151	(100,0)	—	1 062	(100,0)
Frais de transaction – regroupement d'entreprises	21 524	—	100,0	21 524	—	100,0
Gain sur disposition d'une filiale	—	—	—	—	(8 010)	(100,0)
Gain sur disposition d'un immeuble de placement	—	(2 863)	(100,0)	—	(3 370)	(100,0)
Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	—	(4 906)	(100,0)
Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	—	—	—	—	535	(100,0)
Bénéfice net rajusté	61 022	56 620	7,8	175 651	166 696	5,4

(1) En 2013, 984 \$ de coûts de financement différés ont été radiés suite au rachat des débetures convertibles de série C. En 2014, l'amortissement des coûts de financement différés incluait une charge non récurrente de 501 \$ attribuable aux coûts de financement payés pour la facilité de crédit garantie d'exploitation et d'acquisition qui a été remplacée, et qui ont été passés en charge en totalité au cours du troisième trimestre suite à la fermeture de cette facilité.

Le bénéfice net rajusté calculé par Cominar est une mesure financière non définie par les IFRS. La méthode de calcul utilisée par Cominar pourrait différer de celles d'autres entités. Le bénéfice net rajusté du trimestre a augmenté de 7,8 % par comparaison avec le trimestre de l'exercice précédent.

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 utilisée par certains 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 juste valeur, 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, les frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

Au cours du premier trimestre de 2014, suite à la révision par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») de la définition des fonds provenant de l'exploitation, Cominar a revu prospectivement sa définition du bénéfice distribuable afin d'inclure un ajustement relativement aux salaires internes engagés pour la mise en place des baux, qui auraient été capitalisés s'ils avaient été encourus à l'externe.

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)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Bénéfice net	38 997	58 348	(33,2)	153 626	180 401	(14,8)
- Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(144)	(45)	220,0	(392)	(135)	190,4
+ Amortissement des coûts de financement différés	1 487	2 380	(37,5)	3 544	5 250	(32,5)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(2 995)	(3 206)	(6,6)	(9 153)	(10 618)	(13,8)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	19	80	(76,3)	57	236	(75,8)
+ Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	299	704	(57,5)	1 037	2 254	(54,0)
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	53	116	(54,3)	157	238	(34,0)
+ Frais de réorganisation	—	151	(100,0)	—	1 062	(100,0)
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	21 524	—	100,0	21 524	—	100,0
- Gain sur disposition d'une filiale	—	—	—	—	(8 010)	(100,0)
- Gain sur disposition d'un immeuble de placement	—	(2 863)	(100,0)	—	(3 370)	(100,0)
+ Impôts différés	141	573	(75,4)	452	684	(33,9)
- Provision pour frais relatifs à la location	(4 850)	(4 290)	13,1	(14 050)	(12 710)	10,5
+ Salaires de location – mise en place des baux	550	—	—	1 618	—	—
- Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(1 502)	(579)	159,4	(3 781)	(3 200)	18,2
Bénéfice distribuable	53 579	51 369	4,3	154 639	152 082	1,7
- Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	—	(4 906)	(100,0)
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	—	—	—	—	535	(100,0)
Bénéfice distribuable récurrent	53 579	51 369	4,3	154 639	147 711	4,7
DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS	51 211	45 886	11,6	144 176	136 639	5,5
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions ⁽¹⁾	16 040	11 603	38,2	42 700	31 940	33,7
Distributions en espèces	35 171	34 283	2,6	101 476	104 699	(3,1)
Pourcentage des distributions réinvesties	31,3 %	25,3 %		29,6 %	23,4 %	
Information par part :						
Bénéfice distribuable récurrent (de base)	0,41	0,41	—	1,20	1,18	1,7
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour le bénéfice distribuable récurrent (de base)	131 129	125 648		128 708	125 059	
DISTRIBUTIONS PAR PART	0,365	0,36	1,4	1,085	1,08	0,5
Ratio de distribution ⁽²⁾	89,0 %	87,8 %		90,4 %	91,5 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽³⁾	61,0 %	65,9 %		63,3 %	70,3 %	

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

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

(3) 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 les périodes terminées 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 résultant 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 troisième trimestre terminé le 30 septembre 2014 s'est établi à 53,6 millions \$, en hausse de 4,3 % par rapport à celui de la même période de 2013. Cette hausse résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2013 et 2014. Par part, de base, celui-ci s'est établi à 0,41 \$, autant pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 que pour celui de 2013.

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 51,2 millions \$ au troisième trimestre de 2014, en hausse de 11,6 % par rapport à celles de la période correspondante de 2013.

Le ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 s'est établi à 89,0 %. Au cours du troisième trimestre de 2014, une moyenne de 31,3 % des distributions ont été réinvesties en parts en vertu du Régime de réinvestissement des distributions [25,3 % au cours du troisième trimestre de 2013]. Conséquemment, le ratio de distribution en trésorerie du bénéfice distribuable récurrent s'est établi à 61,0 %, en baisse de 4,9 % en comparaison avec la période correspondante de 2013.

HISTORIQUE DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE RÉCURRENT PAR PART

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2014	2013	2012	2011	2010
Bénéfice distribuable récurrent par part (de base)	1,20	1,18	1,16	1,17	1,16

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

Le tableau suivant présente ce rapprochement :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2014	2013	2014	2013
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers	48 436	77 603	118 764	125 060
Ajustements de la participation dans des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle	177	—	1 114	—
- Amortissement des autres actifs	(229)	(126)	(641)	(455)
+ Frais de réorganisation	—	151	—	1 062
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	21 524	—	21 524	—
- Provision pour frais relatifs à la location	(4 850)	(4 290)	(14 050)	(12 710)
+ Salaires de location – mise en place des baux	550	—	1 618	—
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(12 029)	(21 969)	26 310	39 125
Bénéfice distribuable	53 579	51 369	154 639	152 082

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	2014	2013	2012
Bénéfice net	153 626	180 401	110 312
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers	118 764	125 060	61 029
Distributions aux porteurs de parts	144 176	136 639	118 734
Distributions en espèces	101 476	104 699	89 995
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	17 288	20 361	(28 966)
Ajustements :			
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	21 524	—	27 348
+ Frais de réorganisation	—	1 062	4 899
- Élément inhabituel – autres revenus	—	(4 906)	—
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	—	535	—
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	38 812	17 052	3 281

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014, 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. REALpac définit cette mesure comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS), ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés, les frais de transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, les gains sur disposition de filiales et les gains sur disposition d'immeubles de placement.

Au cours du premier trimestre de 2014, REALpac a revu sa définition des fonds provenant de l'exploitation afin d'inclure un ajustement relativement aux salaires internes engagés pour la mise en place des baux, qui auraient été capitalisés s'ils avaient été encourus à l'externe. Cominar a donc ajusté prospectivement sa méthode de calcul des fonds provenant de l'exploitation pour tenir compte de cette révision.

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

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net établi selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation, pour les périodes terminées les 30 septembre 2014 et 2013 :

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Bénéfice net	38 997	58 348	(33,2)	153 626	180 401	(14,8)
+ Impôts différés	141	573	(75,4)	452	684	(33,9)
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	21 524	—	100,0	21 524	—	100,0
- Gain sur disposition d'une filiale	—	—	—	—	(8 010)	(100,0)
- Gain sur disposition d'un immeuble de placement	—	(2 863)	(100,0)	—	(3 370)	(100,0)
+ Salaires de location – mise en place des baux	550	—	—	1 618	—	—
Fonds provenant de l'exploitation	61 212	56 058	9,2	177 220	169 705	4,4
+ Radiation des coûts de financement différés ⁽¹⁾	501	984	(49,1)	501	984	(49,1)
+ Frais de réorganisation	—	151	(100,0)	—	1 062	(100,0)
- Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	—	(4 096)	(100,0)
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	—	—	—	—	535	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	61 713	57 193	7,9	177 721	167 380	6,2
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation (de base)	0,47	0,45	4,4	1,38	1,36	1,5
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (de base)	0,47	0,46	2,2	1,38	1,34	3,0
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾⁽³⁾	0,47	0,45	4,4	1,37	1,31	4,6
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation récurrents (de base)	131 129	125 648		128 708	125 059	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽²⁾	139 666	134 015		137 215	136 468	
Ratio de distribution ⁽⁴⁾	77,7 %	78,3 %		78,6 %	80,6 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁵⁾	53,2 %	58,7 %		55,1 %	61,9 %	

(1) En 2013, 984 \$ de coûts de financement différés ont été radiés suite au rachat des débetures convertibles de série C. En 2014, l'amortissement des coûts de financement différés incluait une charge non récurrente de 501 \$ attribuable aux coûts de financement payés pour la facilité de crédit garantie d'exploitation et d'acquisition qui a été remplacée, et qui ont été passés en charge en totalité au cours du troisième trimestre suite à la fermeture de cette facilité.

(2) Pleinement dilué.

(3) Le calcul des fonds provenant de l'exploitation récurrents pleinement dilués par part comprend l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles dilutives de 3,3 millions \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 [3,0 millions \$ en 2013] et de 9,9 millions \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014 [11,9 millions \$ en 2013].

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

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

Pour le troisième trimestre de 2014, les fonds provenant de l'exploitation calculés selon les recommandations de REALpac se sont élevés à 61,2 millions \$, en hausse de 9,2 % comparativement à la même période de 2013.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du troisième trimestre de 2014 ont augmenté de 7,9 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2013, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2013 et 2014. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,47 \$ pour le troisième trimestre de 2014, en hausse de 4,4 % comparativement à la même période de 2013. Soulignons que cette hausse a été affectée négativement de 0,006 \$ par part en raison de l'émission de 15 131 700 parts le 16 septembre dernier en anticipation de la clôture de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles pour un montant de 1,4 milliards \$ auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. le 30 septembre 2014.

HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS PAR PART

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2014	2013	2012	2011	2010
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (de base)	1,38	1,34	1,37	1,30	1,28
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,37	1,31	1,33	1,24	1,22

(1) Pleinement dilué.

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

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 2014 et 2013 :

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2014	2013	Δ%	2014	2013	Δ%
Fonds provenant de l'exploitation	61 212	56 058	9,2	177 220	169 705	4,4
- Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(144)	(45)	220,0	(392)	(135)	190,4
+ Amortissement des coûts de financement différés	1 487	2 380	(37,5)	3 544	5 250	(32,5)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	19	80	(76,3)	57	236	(75,8)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(2 995)	(3 206)	(6,6)	(9 153)	(10 618)	(13,8)
+ Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	299	704	(57,5)	1 037	2 254	(54,0)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(1 248)	(776)	60,8	(2 817)	(1 979)	42,3
+ Désactualisation de la composante <i>passif</i> des débetures convertibles	53	116	(54,3)	157	238	(34,0)
+ Frais de réorganisation	—	151	(100,0)	—	1 062	(100,0)
- Provision pour frais relatifs à la location	(4 850)	(4 290)	13,1	(14 050)	(12 710)	10,5
- Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(1 502)	(579)	159,4	(3 781)	(3 200)	18,2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	52 331	50 593	3,4	151 822	150 103	1,1
- Élément inhabituel – autres revenus	—	—	—	—	(4 906)	(100,0)
+ Élément inhabituel – Holman Grand Hotel	—	—	—	—	535	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	52 331	50 593	3,4	151 822	145 732	4,2
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (de base)	0,40	0,40	—	1,18	1,20	(1,7)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (de base)	0,40	0,40	—	1,18	1,17	0,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,40	0,40	—	1,17	1,16	0,9
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (de base)	131 129	125 648		128 708	125 059	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾	139 666	134 015		137 215	136 468	
Ratio de distribution ⁽³⁾	91,3 %	90,0 %		91,9 %	92,3 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁴⁾	62,5 %	67,5 %		64,4 %	70,9 %	

(1) Pleinement dilué.

(2) Le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pleinement dilués par part comprend l'élimination des intérêts sur les débetures convertibles dilutives de 3,3 millions \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 [3,0 millions \$ en 2013] et de 9,9 millions \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014 [11,9 millions \$ en 2013].

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

(4) 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 52,3 millions \$ pour le troisième trimestre de 2014, en hausse de 3,4 % sur ceux de la période correspondante de 2013, principalement en raison des acquisitions réalisées en 2013 et 2014.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,40 \$, autant pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 que pour celui de la même période de 2013. Soulignons également que ceux-ci ont été affectés négativement de 0,007 \$ par part en raison de l'émission de 15 131 700 parts le 16 septembre dernier en anticipation de la clôture de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles pour une montant de 1,4 milliards \$ auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. le 30 septembre 2014.

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2014	2013	2012	2011	2010
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (de base)	1,18	1,17	1,14	1,15	1,15
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,17	1,16	1,13	1,13	1,12

(1) Pleinement dilué.

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au cours des neuf premiers mois de 2014, Cominar a généré 118,8 millions \$ de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation. De ce montant, 101,5 millions \$ ont été affectés pour les distributions en espèces aux porteurs de parts. Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme et ses engagements avec les fonds générés par ses opérations, le refinancement d'emprunts hypothécaires, l'émission de débentures ou de parts, les sommes disponibles sur la facilité de crédit et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Le tableau suivant présente des informations sur les actifs non grevés :

	Au 30 septembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés	273	3 319 807	144	1 181 573
Ratio des actifs non grevés ⁽¹⁾⁽²⁾		1,61 : 1		1,19 : 1
Ratio des dettes non garanties de premier rang sur la dette totale ⁽²⁾⁽³⁾		47,4 %		32,4 %

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

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

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

Au 30 septembre 2014, Cominar détenait des immeubles productifs de revenu non grevés dont la juste valeur s'élevait à environ 3,3 milliards \$. Le ratio des actifs non grevés se situait alors à 1,61 : 1. Cominar a l'intention d'augmenter la valeur totale de ses actifs non grevés au cours des trimestres futurs en remplaçant, lorsqu'il sera possible et financièrement indiqué de le faire, des emprunts hypothécaires par des dettes non garanties. Le ratio des dettes non garanties de premier rang divisé par la dette totale était de 47,4 % au 30 septembre 2014, en hausse de 15,0 % par rapport au ratio de 32,4 % au 31 décembre 2013. Cominar a l'intention d'augmenter progressivement ce ratio vers une cible d'environ 50 %.

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 30 septembre 2014, le solde nominal des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 2 085,0 millions \$, comparativement à 1 763,9 millions \$ au 31 décembre 2013, soit une hausse de 321,1 millions \$ provenant principalement des emprunts contractés et des prises en charge d'hypothèques lors d'acquisitions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2014. Le taux hypothécaire moyen pondéré était de 4,82 % à la fin du trimestre, en baisse de 24 points de base par rapport à 5,06 % au 31 décembre 2013.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 30 septembre 2014, la durée résiduelle moyenne pondérée des emprunts hypothécaires était de 5,1 ans, comparativement à 5,0 ans au 31 décembre 2013.

Le tableau suivant montre les remboursements des emprunts hypothécaires pour les prochains exercices :

REMBOURSEMENTS DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Remboursement de soldes à l'échéance	Total	Taux d'intérêt moyen pondéré ⁽¹⁾
2014 (période du 1 ^{er} octobre au 31 décembre)	14 667	69 842	84 509	5,81 %
2015	55 231	272 174	327 405	4,86 %
2016	47 966	146 409	194 375	4,69 %
2017	43 941	183 885	227 826	4,70 %
2018	32 786	409 003	441 789	5,17 %
2019 et suivants	133 170	675 964	809 134	4,60 %
Total	327 761	1 757 277	2 085 038	4,82 %

(1) Calculé sur les soldes à l'échéance des emprunts hypothécaires.

Subséquemment au 30 septembre 2014, Cominar a remboursé des hypothèques ayant un solde à l'échéance de 33,0 millions \$ et dont le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré était de 6,2 %. Ces emprunts étaient garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles dont la valeur est d'environ 93,7 millions \$.

DÉBENTURES

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débetures non garanties de premier rang de Cominar ainsi que le solde par série au 30 septembre 2014 :

DÉBENTURES

	Série 1	Série 2	Série 3	Série 4	Série 5	Série 6	Série 7	Taux d'intérêt moyen pondéré
Taux d'intérêt contractuel	4,274 %	4,23 %	4,00 %	4,941 %	3,323 % ⁽⁴⁾	2,353 % ⁽⁵⁾	3,62 %	3,84 %
Taux d'intérêt effectif	4,32 %	4,37 %	4,24 %	4,81 %	3,52 %	2,50 %	3,70 %	3,93 %
Date d'émission	juin 2012 ⁽¹⁾	déc. 2012 ⁽²⁾	mai 2013	juillet 2013 ⁽³⁾	oct. 2013	sept. 2014	sept. 2014	
Dates de paiement des intérêts	15 juin et 15 déc.	4 juin et 4 déc.	2 mai et 2 nov.	27 juillet et 27 janvier	9 juillet et 9 oct.	22 sept., 9 avril, 22 déc.	21 déc. et 21 juin	
Date d'échéance	juin 2017	déc. 2019	nov. 2020	juillet 2020	oct. 2015	sept. 2016	juin 2019	
								Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 30 septembre 2014	250 000	300 000	100 000	300 000	250 000	250 000	300 000	1 750 000

(1) Réouverture en septembre 2012.

(2) Réouverture en février 2013.

(3) Réouverture en janvier et mars 2014

(4) Taux d'intérêt variable fixé trimestriellement pour la période du 10 juillet 2014 au 9 octobre 2014 (correspond au taux de CDOR à trois mois majoré de 205 points de base). Le taux pour la période du 10 octobre 2014 au 9 janvier 2015 a été fixé à 3,323 %.

(5) Taux d'intérêt variable fixé trimestriellement pour la période du 22 septembre 2014 au 21 décembre 2014 (correspond au taux de CDOR à trois mois majoré de 108 points de base).

Au 30 septembre 2014, la durée résiduelle moyenne pondérée des débetures était de 3,9 ans.

Le 13 janvier 2014, Cominar a procédé à la réouverture du placement de série 4 et a émis 100,0 millions \$ de débetures non garanties de premier rang portant un taux d'intérêt de 4,941 % et échéant en juillet 2020. Le prix d'émission de ces débetures non garanties comportait une prime, de telle sorte que le taux d'intérêt effectif de ce placement est de 4,747 %, excluant l'amortissement des coûts de financement différés.

Le 4 mars 2014, Cominar a procédé à la réouverture du placement de série 4 et a émis 100,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang portant un taux d'intérêt de 4,941 % et échéant en juillet 2020. Le prix d'émission de ces débentures non garanties comportait une prime, de telle sorte que le taux d'intérêt effectif de ce placement est de 4,425 %, excluant l'amortissement des coûts de financement différés.

Le 17 septembre 2014, Cominar a procédé à l'émission de 250,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 6 portant un taux d'intérêt variable et échéant en septembre 2016, et à l'émission de 300,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 7 portant un taux d'intérêt de 3,62 % et échéant en juin 2019.

Ces émissions ont permis à Cominar de se rapprocher de son objectif à long terme d'augmenter la portion non garantie de premier rang de sa dette totale à environ 50 %, en faisant passer celle-ci de 32,4 % au 31 décembre 2013 à 47,4 % au 30 septembre 2014.

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 2014 :

DÉBENTURES CONVERTIBLES

	Série D	Série E	Taux d'intérêt 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 ⁽¹⁾⁽²⁾	septembre 2012	juin 2013	
Date de rachat au gré de Cominar – sans conditions ⁽²⁾	septembre 2014	juin 2015	
Date d'échéance	septembre 2016	juin 2017	

			Total
	\$	\$	\$
Solde au 30 septembre 2014	99 786	86 250	186 036

(1) À compter de cette date de rachat, les débentures pourront être rachetées par Cominar, moyennant un préavis, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré du volume des parts à la Bourse de Toronto pendant une certaine période ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion.

(2) Cominar peut, à son gré, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser le capital des débentures devant être rachetées ou qui sont échues en émettant des parts aux porteurs de débentures.

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 septembre 2014, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition non garantie pour un montant maximum de 550,0 millions \$ qui viendra à échéance en août 2017. Cette facilité porte intérêt au taux de base majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Au 30 septembre 2014, les emprunts bancaires totalisaient 316,0 millions \$. Cominar bénéficiait également d'un crédit-relais non garanti disponible au 30 septembre 2014 de 275,0 millions \$.

SOMMAIRE DES DETTES

Le tableau suivant présente un sommaire comparatif des dettes :

	Au 30 septembre 2014			Au 31 décembre 2013		
	\$	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée résiduelle moyenne pondérée	\$	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée résiduelle moyenne pondérée
Emprunts hypothécaires	2 107 944	4,82 %	5,1 ans	1 794 830	5,06 %	5,0 ans
Débetures	1 746 347	3,84 %	3,9 ans	994 824	4,06 %	4,5 ans
Débetures convertibles	182 745	6,15 %	2,4 ans	181 768	6,15 %	3,1 ans
Emprunts bancaires	316 033	3,95 %	2,8 ans	105 697	3,91 %	1,1 an
Total de la dette	4 353 069	4,42 %	4,3 ans	3 077 119	4,76 %	4,6 ans

Au cours des neuf premiers mois de 2014, le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette de Cominar a diminué de 34 points de base, passant de 4,76 % au 31 décembre 2013 à 4,42 % au 30 septembre 2014.

RATIO D'ENDETTEMENT

Le tableau suivant présente les ratios d'endettement au 30 septembre 2014 et au 31 décembre 2013 :

RATIO D'ENDETTEMENT

	30 septembre 2014	31 décembre 2013
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 608)	(9 742)
Emprunts hypothécaires	2 107 944	1 794 830
Débetures	1 746 347	994 824
Débetures convertibles	182 745	181 768
Emprunts bancaires	316 033	105 697
Total de la dette	4 347 461	3 067 377
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	7 915 584	5 987 588
Ratio d'endettement global⁽¹⁾⁽²⁾	54,9 %	51,2 %
Ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles)⁽²⁾	52,6 %	48,2 %

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

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

En date du 30 septembre 2014, le ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles) s'est établi à 52,6 %. La hausse de ce ratio depuis le 31 décembre 2013 est due aux acquisitions d'immeubles productifs de revenu.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Cominar calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le bénéfice d'exploitation net moins les frais d'administration du Fonds par la charge financière. Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette totale à même ses résultats d'exploitation. Au 30 septembre 2014, son ratio annualisé de couverture des intérêts se situait à 2,71 : 1 [2,70 : 1 au 31 décembre 2013], témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

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

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le tableau suivant présente des informations sur le portefeuille immobilier :

	30 septembre 2014	31 décembre 2013	Δ%
Immeubles productifs de revenu (000 \$)	7 505 090	5 654 825	32,7
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur (000 \$)	124 539	107 961	15,3
Nombre d'immeubles productifs de revenu	561	497	
Superficie locative (pi ²)	44 718 000	37 123 000	20,5

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	30 septembre 2014		31 décembre 2013	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	136	15 085 500	120	13 017 500
Commercial	194	12 199 500	160	7 901 500
Industriel et polyvalent	231	17 433 000	217	16 204 000
Total	561	44 718 000	497	37 123 000

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

	30 septembre 2014		31 décembre 2013	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	132	10 220 500	122	8 358 500
Montréal	300	24 929 000	268	22 130 000
Ontario ⁽¹⁾	55	5 750 000	32	2 801 000
Provinces atlantiques	60	2 705 500	61	2 720 500
Ouest canadien	14	1 113 000	14	1 113 000
Total	561	44 718 000	497	37 123 000

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

ACQUISITIONS ET INVESTISSEMENTS

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.

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014, Cominar a su miser sur des acquisitions stratégiques qui lui ont permis d'ajouter 64 immeubles à son portefeuille immobilier, ce qui représente un total de 7,4 millions de pieds carrés.

ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES POUR UN MONTANT DE 1,4 MILLIARD \$ AUPRÈS D'IVANHOÉ CAMBRIDGE INC.

Le 30 septembre 2014, Cominar a acquis 34 immeubles productifs de revenu, un immeuble en développement et des terrains détenus pour développement futur auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. Cette acquisition comprend :

- 30 immeubles commerciaux, dont 1,9 million de pieds carrés situés dans la région de Montréal, 1,6 million de pieds carrés dans la région de Québec, et 725 000 pieds carrés dans la région de Toronto.
- 3 immeubles de bureaux, dont 284 000 pieds carrés situés dans la région de Québec, 258 000 pieds carrés dans la région de Toronto, et 64 000 pieds carrés dans la région de Montréal.
- 1 immeuble industriel de 99 000 pieds carrés situés dans la région de Québec.

Postérieurement au 30 septembre 2014, suite à l'expiration d'un droit de préemption, Cominar a clôturé l'acquisition du Centre Rockland auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. totalisant une superficie locative d'environ 649 000 pieds carrés et moyennant un prix d'achat de 271,7 millions \$. Le taux de capitalisation moyen pondéré de ces deux transactions est de 6,5 %.

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Le 26 février 2014, Cominar a acquis un portefeuille de 11 immeubles de bureaux dans le Grand Toronto et à Montréal moyennant un prix d'achat net de 229,3 millions \$, dont 128,3 millions \$ payé comptant et 101,0 millions \$ par la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Le portefeuille acquis comprend quatre immeubles de bureaux d'une superficie locative totale de 782 000 pieds carrés dans le Grand Toronto et sept immeubles de bureaux d'une superficie locative totale de 407 000 pieds carrés à Montréal. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 7,0 %. Environ 70 % du bénéfice d'exploitation net de cette acquisition provient de la grande région de Toronto.

Le 27 février 2014, Cominar a acquis cinq immeubles commerciaux pour un prix d'achat de 26,1 millions \$ payé comptant et d'une superficie locative totale de 121 000 pieds carrés qui sont situés dans la région métropolitaine de Montréal. Dans le cadre de cette opération, Cominar a également acquis un terrain vacant au coût de 2,1 millions \$. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 7,0 %.

Le 1^{er} mai 2014, Cominar a acquis un portefeuille de 14 immeubles principalement industriels et polyvalents totalisant une superficie locative d'environ 1 184 000 pieds carrés, situé dans le Grand Toronto, moyennant un prix d'achat de 100,7 millions \$, dont 63,2 millions \$ payés comptant et 37,5 millions \$ par la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 7,1 %.

Le tableau suivant présente des informations supplémentaires sur ces acquisitions :

Immeuble de placement	Ville/province	Secteur d'activité ⁽¹⁾	Superficie locative pi ²
Acquisition du 26 février 2014 :			
3100, boulevard de la Côte-Vertu	Montréal, QC	B	95 000
3773-3777, boulevard de la Côte-Vertu	Montréal, QC	B	53 000
7405, route Transcanadienne	Montréal, QC	B	80 000
9800, boulevard Cavendish	Montréal, QC	B	103 000
3900, boulevard de la Côte-Vertu	Montréal, QC	B	29 000
3950, boulevard de la Côte-Vertu	Montréal, QC	B	24 000
7355, route Transcanadienne	Montréal, QC	B	23 000
5500 North Service Road	Burlington, ON	B	221 000
95 Moatfield Drive	Toronto, ON	B	156 000
105 Moatfield Drive	Toronto, ON	B	249 000
225 Duncan Mill Road	Toronto, ON	B	156 000
			1 189 000
Acquisition du 27 février 2014 :			
400, Montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	6 000
330-334, Montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	6 000
310-322, Montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	19 000

Immeuble de placement	Ville/province	Secteur d'activité ⁽¹⁾	Superficie locative pt ²
250-302, Montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	77 000
216-220, Montée des Pionniers	Terrebonne, QC	C	13 000
			121 000
Acquisition du 1 ^{er} mai 2014 :			
6300 Northwest Drive	Mississauga, ON	I	26 000
6280 Northwest Drive	Mississauga, ON	I	21 000
3415 American Drive	Mississauga, ON	I	31 000
3405 American Drive	Mississauga, ON	I	20 000
3403 American Drive	Mississauga, ON	I	19 000
3397 American Drive	Mississauga, ON	I	46 000
3395 American Drive	Mississauga, ON	I	16 000
3355 American Drive	Mississauga, ON	I	113 000
6295 Northam Drive	Mississauga, ON	I	42 000
6325 Northam Drive	Mississauga, ON	I	77 000
6305 Northam Drive	Mississauga, ON	I	34 000
6285 Northam Drive	Mississauga, ON	B	54 000
6275 Northam Drive	Mississauga, ON	I	50 000
400 Nugget Avenue	Toronto, ON	I	635 000
			1 184 000
Acquisition auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. le 30 septembre 2014 :			
505, boulevard du Parc-Technologique	Québec, QC	I	99 000
805, boulevard Frontenac Est	Thetford Mines, QC	C	180 000
8585, boulevard Lacroix	Saint-Georges-de-Beauce, QC	C	311 000
298, boulevard Armand-Thériault	Rivière-du-Loup, QC	C	298 000
252, boulevard de l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, QC	C	8 000
95, rue des Cerisiers	Rivière-du-Loup, QC	C	6 000
419, boulevard Jessop	Rimouski, QC	C	345 000
4125-4575, boulevard des Forges	Trois-Rivières, QC	C	380 000
3925, boulevard des Forges	Trois-Rivières, QC	C	42 000
690-700, boulevard René-Lévesque Est	Québec, QC	B	284 000
2151-2153, boulevard Lapinière	Brossard, QC	C	718 000
100, boulevard Brien	Repentigny, QC	C	569 000
2968-3000, avenue Pierre-Péladeau	Laval, QC	B	64 000
2888, avenue du Cosmodôme	Laval, QC	C	74 000
1731-1799, avenue Pierre-Péladeau et 2777, boulevard Saint-Martin Ouest	Laval, QC	C	68 000
2900-2940, avenue Pierre-Péladeau et 101, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	23 000
105-165, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	21 000
1820-1880, avenue Pierre-Péladeau	Laval, QC	C	19 000
100-140, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	15 000
1730-1798, avenue Pierre-Péladeau et 2929-2981, boulevard Saint-Martin Ouest	Laval, QC	C	57 000
175-245, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	40 000
485-575, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	46 000
150-190, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	15 000
200-250, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	20 000
450-510, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	20 000
580-590, promenade du Centropolis et 1825-1955, boulevard Daniel-Johnson	Laval, QC	C	26 000
520-572, promenade du Centropolis	Laval, QC	C	15 000
595-655, promenade du Centropolis et 2005-2105, boulevard Daniel-Johnson	Laval, QC	C	51 000
2800, avenue du Cosmodôme	Laval, QC	C	100 000
55 University Avenue	Toronto, ON	B	258 000
320, boulevard Saint-Joseph	Gatineau, QC	C	298 000
350, boulevard Saint-Joseph	Gatineau, QC	C	8 000
1250 South Service Road	Mississauga, ON	C	416 000
1490 Dixie Road	Mississauga, ON	C	3 000
			4 897 000
			7 391 000

(1) B : Bureaux, C : Commercial, I : Industriel et polyvalent.

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

DISPOSITION D'UN IMMEUBLE DE PLACEMENT

Le 7 mai 2014, Cominar a vendu un immeuble commercial situé à Kentville, Nouvelle-Écosse, pour 2,0 millions \$. Cette disposition n'aura aucun impact important sur les résultats consolidés futurs. Cominar n'a enregistré aucun gain ou perte lors de la disposition.

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 2014, Cominar a encouru des dépenses en capital de 31,3 millions \$ [25,2 millions \$ en 2013] pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. De ce montant, 4,8 millions \$ ont été investis dans trois projets majeurs de revitalisation de nos centres commerciaux, soit Alexis Nihon, Centre Laval et Place Longueuil. Ces investissements ont permis à Cominar de signer des baux avec des clients commerciaux dans ces trois centres commerciaux. Au cours du trimestre, Cominar a également encouru des dépenses en capital de 1,2 million \$ [0,8 million \$ en 2013] 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 2014, Cominar a investi 7,3 millions \$ à cet égard [8,3 millions \$ en 2013].

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION ET PROJET EN DÉVELOPPEMENT

Au cours du troisième trimestre de 2014, Cominar a terminé la construction d'un immeuble de bureaux faisant partie du complexe Place Laval qu'il a transféré des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu. D'une superficie de 310 000 pieds carrés répartis sur 14 étages, cet immeuble sera occupé à 100 % par une agence du gouvernement du Québec, en vertu d'un bail à long terme. Le taux de capitalisation de cet immeuble est de 8,1 %.

Dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles pour un montant de 1,4 milliards \$ auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc., Cominar a acquis un immeuble de bureaux en développement d'une superficie locative d'environ 118 000 pieds carrés situé à Laval et faisant partie du complexe Centropolis, dont le coût du projet est estimé à 28,2 millions \$, incluant les frais relatifs à la location et les améliorations locatives. Cet immeuble sera bientôt complété, et son occupation se fera progressivement dès la fin de 2014 et au cours de l'année 2015. Le taux de capitalisation de cet immeuble est estimé à 7,1 %.

Cominar détient conjointement avec Groupe Dallaire Inc. une participation de 50 % dans une coentreprise, laquelle souhaite réaliser un projet de développement immobilier en plusieurs phases sur un terrain situé sur l'autoroute 40, la principale artère à Québec. Il est envisagé que ce projet sera principalement composé d'espaces commerciaux, dont la première phase sera un immeuble de bureaux d'environ 76 000 pieds carrés sur 6 étages. Le taux de capitalisation de cet immeuble est estimé à 8,5 %.

INVESTISSEMENT DANS UNE CRÉANCE HYPOTHÉCAIRE

Cominar a conclu une convention de prêt avec une partie liée relativement à la réalisation d'un projet de développement immobilier futur sur le boulevard Laurier, à Québec, adjacent au Complexe Jules-Dallaire. Le terrain sous-jacent fait l'objet d'une garantie hypothécaire au bénéfice de Cominar. Au 30 septembre 2014, la créance hypothécaire de 8,3 millions \$ porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base, payable mensuellement. Les plans de construction et les modalités de la participation de Cominar dans ce projet restent à être finalisés. Lorsqu'ils l'auront été, Cominar aura le choix, soit de se faire rembourser la créance hypothécaire en totalité ou de participer à la construction de ce projet. Cette entente de partenariat donne à

Cominar l'opportunité de participer à la réalisation de ce projet de grande envergure, dans la ville de Québec, tout en réduisant le risque associé au développement de celui-ci.

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

Au 30 septembre 2014, le taux d'occupation moyen de nos immeubles a augmenté à 94,1 % comparativement à 93,3 % au 30 septembre 2013.

HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

	30 septembre 2014	31 décembre 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2011	31 décembre 2010
Secteur d'activité (%)					
Bureaux	93,7	93,3	94,3	95,2	95,2
Commercial	95,1	94,2	94,6	96,9	96,1
Industriel et polyvalent	93,7	92,4	93,1	91,8	92,3
Total du portefeuille	94,1	93,1	93,9	93,6	93,8

ACTIVITÉS DE LOCATION

Le tableau suivant résume les activités de location de Cominar pour 2014 :

ACTIVITÉS DE LOCATION⁽¹⁾

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2014				
Nombre de clients	442	339	266	1 047
Superficie locative (pieds carrés)	2 457 000	849 000	2 386 000	5 692 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	13,22	12,96	5,89	10,11
Baux renouvelés				
Nombre de clients	225	204	151	580
Superficie locative (pieds carrés)	1 619 000	586 000	1 309 000	3 514 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	12,34	13,53	6,15	10,23
Croissance du loyer net moyen %	1,4	4,4	3,4	2,7
Taux de rétention %	65,9	69,0	54,9	61,7
Nouveaux baux				
Nombre de clients	111	63	108	282
Superficie locative (pieds carrés)	425 000	161 000	865 000	1 451 000
Loyer net moyen (\$/pied carré)	13,42	14,08	5,84	8,98

(1) Excluant les baux acquis dans le cadre de la transaction avec Ivanhoé Cambridge Inc.

Au cours de l'exercice 2014, 14,4 % des superficies locatives de Cominar sont arrivées ou arriveront à échéance. 61,7 % de ces baux ont été renouvelés au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014 alors que nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,5 million de pieds carrés.

Le tableau suivant présente la croissance du loyer net moyen pour les baux que nous avons renouvelés en 2014 :

CROISSANCE DU LOYER NET MOYEN DES BAUX RENOUVELÉS⁽¹⁾

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013
	%	%
Secteur d'activités		
Bureaux	1,4	7,6
Commercial	4,4	4,9
Industriel et polyvalent	3,4	4,0
Total du portefeuille	2,7	5,9

(1) Excluant les baux acquis dans le cadre de la transaction avec Ivanhoé Cambridge Inc.

Le loyer net moyen pour les baux renouvelés est en hausse dans chacun de nos trois secteurs d'activités pour un taux de croissance de 2,7 % dans l'ensemble, soit 1,4 % dans le secteur bureaux, 4,4 % dans le secteur commercial et 3,4 % dans le secteur industriel et polyvalent.

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

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

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018	2019
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	2 555 000	2 072 000	1 675 000	1 813 000	1 473 000
Loyer net moyen/pied carré (\$/pied carré)	12,96	14,30	14,30	13,77	13,52
% du portefeuille – Bureaux	16,9	13,7	11,1	12,0	9,8
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	1 172 000	1 318 000	1 537 000	2 079 000	1 395 000
Loyer net moyen/pied carré (\$/pied carré)	17,50	16,90	14,05	12,75	15,27
% du portefeuille – Commercial	9,6	10,8	12,6	17,0	11,4
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	3 355 000	2 136 000	2 148 000	2 045 000	1 029 000
Loyer net moyen/pied carré (\$/pied carré)	5,68	5,93	6,67	6,57	6,81
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	19,2	12,3	12,3	11,7	5,9
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	7 082 000	5 526 000	5 360 000	5 937 000	3 897 000
Loyer net moyen/pied carré (\$/pied carré)	10,26	11,68	11,17	10,93	12,38
% du portefeuille	15,8	12,4	12,0	13,3	8,7

(1) Incluant les baux acquis dans le cadre de la transaction avec Ivanhoé Cambridge Inc.

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 septembre 2014 :

	Durée résiduelle moyenne	Superficie moyenne occupée par client	Loyer net moyen /piéd carré
	années	pi ²	\$
Bureaux	4,2	7 000	14,00
Commercial	4,3	4 200	15,20
Industriel et polyvalent	4,6	13 300	6,07
Moyenne portefeuille	4,3	7 000	11,32

Incluant les baux acquis dans le cadre de la transaction avec Ivanhoé Cambridge Inc.

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 6 000 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 7 000 pieds carrés. Nos trois principaux clients, Travaux publics Canada, Société québécoise des infrastructures et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 5,3 %, 3,8 % et 3,3 % de nos revenus et proviennent 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 9,1 % 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	5,3
Société québécoise des infrastructures	3,8
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	3,3
Ericsson Canada	1,4
Groupe Jean Coutu	1,4
Target Canada	1,0
Banque Scotia	0,9
Cinram Canada	0,8
Co-op Atlantic	0,7
Shoppers Drug Mart	0,7
Total	19,3

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013
Parts émises et en circulation au début de la période	127 051 095	124 349 608
+ Émission en vertu d'un appel public à l'épargne	15 131 700	—
+ Émission en vertu d'un placement privé	13 158 000	—
+ Exercice d'options	78 000	456 500
+ Régime de réinvestissement des distributions	1 988 183	2 243 459
+ Conversion de parts différées	8 811	—
+ Conversion de débentures convertibles	—	1 528
Parts émises et en circulation à la fin de la période	157 415 789	127 051 095

Information supplémentaire	4 novembre 2014
Parts émises et en circulation	157 712 827
Options d'achat de parts en circulation	7 241 700
Parts éventuelles – débentures convertibles	10 344 816
Parts incessibles et parts différées	80 411

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Michel Dallaire et Alain Dallaire, fiduciaires et membres de la direction de Cominar, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Groupe Dallaire inc. et Dalcon inc. Au cours du troisième trimestre de 2014, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 86 \$ des sociétés Dalcon inc. et Groupe Dallaire inc. Cominar a également engagé des coûts de 3,3 millions \$ pour des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon inc. ainsi que des coûts de 16,9 millions \$ pour la construction et le développement d'immeubles de placement.

Cominar a enregistré des revenus d'intérêts de 175 \$ de Groupe Dallaire inc. au cours du trimestre.

Cominar et Groupe Dallaire inc. sont propriétaires à 50 % chacun de deux coentreprises pour un investissement total de 33,5 millions \$. L'objectif commercial de ces deux coentreprises est la détention et le développement de projets immobiliers.

Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. L'accès aux services de sociétés liées pour la réalisation des travaux de construction d'immeubles et d'améliorations locatives permet à Cominar de réaliser des économies de 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 exécutif et chef des opérations financières de Cominar sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion intermédiaire et les états financiers intermédiaires consolidés résumés. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 30 septembre 2014 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que

les informations importantes relatives à Cominar, y compris ses filiales consolidées, leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin du trimestre terminé le 30 septembre 2014 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 2014, 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 2013, à l'exception de IFRS 11 – « Partenariats », qui a été appliqué pour la première fois au cours du premier trimestre de 2014. La préparation et la présentation des états financiers consolidés et de toute autre information financière contenue dans ce rapport de gestion intermédiaire nécessitent une sélection judicieuse de principes et de méthodes comptables appropriés, et leur mise en application requiert de la part de la direction qu'elle fasse des estimations et porte des jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous considérons comme raisonnables, comme celles qui reposent souvent sur l'expérience. Elles constituent la base de nos jugements pour établir la valeur comptable des actifs et des passifs qui, en réalité, ne saurait provenir d'ailleurs. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation pourrait donner des montants différents de ceux qui sont présentés. Les résultats réels pourraient donc différer.

Immeubles de placement

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

Cominar présente ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur est le montant pour lequel les immeubles pourraient être échangés entre des parties bien informées et consentantes, agissant dans des conditions de concurrence normale. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat au cours de la période où elle se produit. La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la fin de la période de présentation. Cette juste valeur est spécifique à une date donnée. Étant donné que la situation sur les marchés peut changer, le montant présenté en tant que juste valeur peut être incorrect ou inapproprié à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées d'après les estimations de la direction ou par des évaluateurs indépendants, majorées des dépenses en immobilisations effectuées depuis la plus récente évaluation. La direction procède régulièrement à l'examen de l'évaluation de ses immeubles de placement entre les dates d'évaluation afin d'établir si les hypothèses sous-jacentes, comme les bénéfices d'exploitation nets 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. Cominar capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la fin de la période de présentation. Dans le cas de projets 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, Cominar 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, Cominar capitalise tous les frais directs engagés pour leur acquisition, leur aménagement et leur construction. Ces coûts capitalisés incluent également les coûts d'emprunt directement attribuables aux biens immobiliers en question. L'incorporation des coûts d'emprunt débute lorsque des dépenses sont engagées et que Cominar poursuit les activités nécessaires à la préparation des biens immobiliers aux fins prévues. La capitalisation prend fin lorsque l'actif est prêt aux fins prévues par la direction.

Frais relatifs à la location

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

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

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

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 :

- Les placements en obligations sont classifiés comme placements détenus jusqu'à leur échéance.
- La trésorerie et équivalents de trésorerie, les débiteurs, incluant les prêts à certains clients, et la créance hypothécaire 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, 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.

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.

Plan incitatif à long terme

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

Options d'achat de parts

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

Parts incessibles

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

Parts différées

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

Impôts sur les bénéfices

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

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

Calculs par part

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

NOUVELLE CONVENTION COMPTABLE

Au cours du premier trimestre de 2014, Cominar a appliqué la convention suivante :

Participation dans des coentreprises

Conformément à IFRS 11 – « Partenariats », Cominar comptabilise sa participation dans des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation dans des coentreprises est inscrite au bilan au coût majoré des variations survenues après l'acquisition de la quote-part de Cominar dans l'actif net des coentreprises, moins les distributions reçues. Le compte de résultat de Cominar reflète la quote-part du bénéfice net et du résultat global tirés de la participation dans une coentreprise.

MODIFICATION FUTURE DE NORME COMPTABLE

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

En mai 2014, l'IASB a publié l'IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients ». L'IFRS 15 précise de quelle façon et à quel moment les produits des activités ordinaires doivent être comptabilisés, et elle impose aux entités qu'elles fournissent des informations plus adéquates et plus pertinentes aux utilisateurs des états financiers. La norme annule et remplace l'IAS 18, Produits des activités ordinaires, l'IAS 11, Contrats de construction, et un certain nombre d'interprétations relativement aux produits des activités ordinaires. L'adoption de cette norme est obligatoire pour toutes les entités présentant leur information financière conformément aux IFRS et s'applique à la quasi-totalité des contrats conclus avec des clients, les principales exceptions étant : les contrats de location, les instruments financiers et les contrats d'assurance. L'application de l'IFRS 15 sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, et l'application anticipée est permise. Cominar est actuellement en cours d'évaluation des incidences de l'adoption de cette nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

RISQUES ET INCERTITUDES

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

- Accès aux capitaux et au financement par emprunt, et conjoncture financière et économique
- Financement par emprunt
- Propriété de biens immobiliers
- Questions environnementales
- Questions juridiques
- Concurrence
- Acquisitions
- Programme de développement d'immeubles
- Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants
- Sinistres généraux non assurés
- Réglementation gouvernementale
- Restrictions relatives aux activités
- Facteurs de risques liés à la propriété de titres et de titres d'emprunt
- Régime fiscal

Ces risques et incertitudes devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir du Fonds à titre de placement. Pour obtenir une description complète des risques et incertitudes répertoriés par Cominar, le lecteur est invité à consulter notre rapport annuel de 2013 ainsi que notre notice annuelle de 2013.

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
30 septembre 2014

Non audités

BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 septembre 2014	31 décembre 2013
		\$	\$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	7 426 915	5 654 825
Immeubles en développement	5	48 754	53 414
Terrains détenus pour développement futur	5	<u>68 181</u>	<u>54 547</u>
		7 543 850	5 762 786
Participation dans des coentreprises	6	33 460	—
Goodwill		166 971	166 971
Créance hypothécaire	7	8 250	—
Frais payés d'avance et autres actifs		45 321	8 203
Débiteurs		59 533	43 230
Placements en obligations		4 868	6 398
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 453	9 742
Total de l'actif		7 867 706	5 997 330
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	8	2 055 321	1 794 830
Débtentures	9	1 746 347	994 824
Débtentures convertibles		182 745	181 768
Emprunts bancaires	10	316 033	105 697
Créditeurs et charges à payer		137 176	84 285
Passif d'impôts différés		10 998	10 546
Distributions payables aux porteurs de parts		19 283	—
Total du passif		4 467 903	3 171 950
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		3 399 803	2 825 380
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		7 867 706	5 997 330

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	Distributions cumulées	Surplus d'apport	Composante avoir des déventures convertibles	Total
		\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 ^{er} janvier 2014		2 251 974	1 533 573	(966 563)	4 972	1 424	2 825 380
Bénéfice net et résultat global		—	153 626	—	—	—	153 626
Distributions aux porteurs de parts		—	—	(144 176)	—	—	(144 176)
Émissions de parts	11	576 239	—	—	—	—	576 239
Frais afférents à l'émission de parts		(12 434)	—	—	—	—	(12 434)
Plan incitatif à long terme		—	149	—	1 019	—	1 168
Solde au 30 septembre 2014		2 815 779	1 687 348	(1 110 739)	5 991	1 424	3 399 803

	Note	Apports des porteurs de parts	Bénéfices nets cumulés	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		—	—	(136 639)	—	—	(136 639)
Émissions de parts	11	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

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)	
		2014	2013	2014	2013
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement		171 262	161 470	522 392	498 903
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		32 978	29 443	107 970	99 294
Impôts fonciers et services		37 002	35 636	118 485	115 012
Frais de gestion immobilière		3 490	3 053	10 093	9 604
		73 470	68 132	236 548	223 910
Bénéfice d'exploitation net		97 792	93 338	285 844	274 993
Quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise		707	—	1 995	—
Charge financière		(34 949)	(33 805)	(102 983)	(99 382)
Frais d'administration du Fonds		(2 888)	(3 324)	(9 254)	(9 753)
Frais de réorganisation		—	(151)	—	(1 062)
Frais de transaction – regroupement d'entreprises	3	(21 524)	—	(21 524)	—
Gain sur disposition d'une filiale		—	—	—	8 010
Gain sur disposition d'un immeuble de placement		—	2 863	—	3 370
Autres revenus		—	—	—	4 906
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices		39 138	58 921	154 078	181 082
Impôts sur les bénéfices		(141)	(573)	(452)	(681)
Bénéfice net et résultat global		38 997	58 348	153 626	180 401
Bénéfice net de base par part	12	0,30	0,46	1,19	1,44
Bénéfice net dilué par part	12	0,30	0,46	1,18	1,41

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)	
		2014	2013	2014	2013
		\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		38 997	58 348	153 626	180 401
Ajustements pour :					
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues au titre de la participation dans une coentreprise		(232)	—	(1 270)	—
Amortissements		(1 336)	(549)	(5 135)	(4 574)
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		299	704	1 037	2 254
Gain sur disposition d'une filiale		—	—	—	(8 010)
Gain sur disposition d'un immeuble de placement		—	(2 863)	—	(3 370)
Impôts différés		141	573	452	684
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux		(1 462)	(579)	(3 636)	(3 200)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	13	12 029	21 969	(26 310)	(39 125)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		48 436	77 603	118 764	125 060
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu	4	(37 956)	(28 288)	(321 186)	(196 029)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	(13 888)	(8 434)	(42 309)	(42 342)
Contrepartie versée en espèces lors d'un regroupement d'entreprises	3	(1 347 404)	—	(1 347 404)	—
Créance hypothécaire	7	—	—	(8 250)	—
Retour de capital d'une coentreprise – produit net d'un emprunt hypothécaire	6	—	—	53 116	—
Produit net de la disposition d'une portion de la participation dans une coentreprise	6	—	—	20 150	—
Contribution au capital d'une coentreprise	6	(7 606)	—	(7 606)	—
Produit net de la vente d'immeubles de placement		—	7 177	2 000	10 351
Variation des placements en obligations		88	2 514	1 473	3 086
Acquisitions d'autres actifs		(256)	(200)	(1 245)	(841)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(1 407 022)	(27 231)	(1 651 261)	(225 775)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Distributions aux porteurs de parts		(31 950)	(33 806)	(87 548)	(92 811)
Emprunts bancaires		119 095	(36 908)	210 349	(139 912)
Emprunts hypothécaires		248 851	54 766	248 607	206 284
Produit net de l'émission de débetures		548 031	99 369	750 787	296 400
Produit net de l'émission de parts	11	526 380	198	526 251	7 480
Rachat de débetures convertibles		—	(109 986)	—	(109 986)
Remboursement de soldes à l'échéance d'emprunts hypothécaires	8	(40 195)	(12 764)	(80 978)	(33 601)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(13 273)	(12 593)	(39 260)	(37 798)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		1 356 939	(51 724)	1 528 208	96 056
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		(1 647)	(1 352)	(4 289)	(4 659)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		7 100	15 335	9 742	18 642
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		5 453	13 983	5 453	13 983
Autres informations					
Intérêts payés		36 644	32 278	108 553	100 657
Distributions reçues d'une coentreprise		475	—	725	—

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 2014 et 2013

[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 2014, il détenait et gérait un portefeuille de 561 immeubles de qualité qui couvraient au total 44,7 millions de pieds carrés répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 4 novembre 2014.

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. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels de Cominar établis conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

b) Nouvelle convention comptable

Au cours du premier trimestre de 2014, Cominar a appliqué la convention comptable suivante :

Participation dans des coentreprises

Conformément à IFRS 11 – « Partenariats », Cominar comptabilise sa participation dans des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation dans des coentreprises est inscrite au bilan au coût majoré des variations survenues après l'acquisition de la quote-part de Cominar dans l'actif net des coentreprises, moins les distributions reçues. Le compte du résultat global de Cominar reflète donc la quote-part du bénéfice net et du résultat global tirés de la participation dans une coentreprise.

c) Modification future de norme comptable

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

En mai 2014, l'International Accounting Standards Board (« IASB ») a publié l'IFRS 15 – « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients ». L'IFRS 15 précise de quelle façon et à quel moment les produits des activités ordinaires doivent

être comptabilisés, et elle impose aux entités qu'elles fournissent des informations plus adéquates et plus pertinentes aux utilisateurs des états financiers. La norme annule et remplace l'IAS 18, Produits des activités ordinaires, l'IAS 11, Contrats de construction, et un certain nombre d'interprétations relativement aux produits des activités ordinaires. L'adoption de cette norme est obligatoire pour toutes les entités présentant leur information financière conformément aux IFRS et s'applique à la quasi-totalité des contrats conclus avec des clients, les principales exceptions étant : les contrats de location, les instruments financiers et les contrats d'assurance. L'application de l'IFRS 15 sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, et l'application anticipée est permise. Cominar est actuellement en cours d'évaluation des incidences de l'adoption de cette nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

3) ACQUISITIONS

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Le 26 février 2014, Cominar a acquis un portefeuille de 11 immeubles de bureaux dans le Grand Toronto et à Montréal moyennant un prix d'achat de 229 333 \$, net des ajustements de fonds de roulement de 11 167 \$, dont 128 282 \$ payés comptant et 101 051 \$ par la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Le portefeuille acquis comprend quatre immeubles de bureaux d'une superficie locative totale de 782 000 pieds carrés dans le Grand Toronto et sept immeubles de bureaux d'une superficie locative totale de 407 000 pieds carrés à Montréal.

Le 27 février 2014, Cominar a acquis cinq immeubles commerciaux moyennant un prix d'achat de 26 075 \$ payé comptant et d'une superficie locative totale de 121 000 pieds carrés qui sont situés dans la région métropolitaine de Montréal. Dans le cadre de cette opération, Cominar a également acquis un terrain vacant au coût de 2 125 \$.

Le 1^{er} mai 2014, Cominar a acquis un portefeuille de 14 immeubles principalement industriels et polyvalents totalisant une superficie locative d'environ 1 184 000 pieds carrés, situé dans le Grand Toronto, moyennant un prix d'achat de 100 720 \$, net des ajustements de fonds de roulement de 3 530 \$, dont 63 256 \$ payés comptant et 37 464 \$ par la prise en charge d'emprunts hypothécaires.

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 résumés à partir de leur date d'acquisition.

Le tableau suivant résume les justes valeurs estimatives à la date d'acquisition des actifs nets acquis :

	Juste valeur estimative
	\$
Immeubles productifs de revenu	373 159
Terrain détenu pour développement futur	2 125
Emprunts hypothécaires	(140 849)
Ajustements de fonds de roulement	(14 697)
Contrepartie totale en espèces versée pour ces acquisitions	219 738

REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

Le 30 septembre 2014, Cominar a acquis 34 immeubles productifs de revenu, un immeuble en développement et des terrains détenus pour développement futur auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. Cette acquisition comprend :

- 30 immeubles commerciaux, dont 1,9 million de pieds carrés situés dans la région de Montréal, 1,6 million de pieds carrés dans la région de Québec, et 725 000 pieds carrés dans la région de Toronto.
- 3 immeubles de bureaux, dont 284 000 pieds carrés situés dans la région de Québec, 258 000 pieds carrés dans la région de Toronto, et 64 000 pieds carrés dans la région de Montréal.
- 1 immeuble industriel de 99 000 pieds carrés situés dans la région de Québec.

Cominar a comptabilisé cette transaction selon la méthode de l'acquisition, conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Les résultats de ce portefeuille immobilier sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date d'acquisition. Dans le cadre de cette transaction, Cominar a encouru des frais de transaction de 21 524 \$. En conformité avec les IFRS, les frais relatifs à une transaction encourus dans le cadre d'un regroupement d'entreprises doivent être passés en charge lorsqu'ils sont engagés.

Le tableau suivant résume la juste valeur estimative à la date d'acquisition des actifs nets acquis :

	Répartition préliminaire du prix d'achat
	\$
Immeubles productifs de revenu	1 323 430
Immeuble en développement	28 200
Terrains détenus pour développement futur	8 000
Fonds de roulement	(12 226)
Contrepartie totale en espèces versée pour l'acquisition	1 347 404

La contrepartie en espèces versée pour l'acquisition a été financée par le produit net d'un placement public de parts de 275 328 \$, de l'émission de deux séries de débtures non garanties de 548 031 \$, par deux nouveaux emprunts hypothécaires de 250 000 \$, par un placement privé auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc. de 249 940 \$, et par l'utilisation d'une partie de la facilité de crédit renouvelable non garantie.

La répartition du prix d'acquisition à la juste valeur des actifs acquis et des passifs pris en charge n'a pas été finalisée et demeure sujette à modifications.

En posant l'hypothèse d'une date d'acquisition au 1^{er} janvier 2014, les produits d'exploitation et le bénéfice net et résultat global de Cominar se seraient élevés à environ 640 460 \$ et 200 633 \$ respectivement pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014.

4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

		Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013
	Note	\$	\$
Solde au début de la période		5 654 825	5 294 984
Regroupement d'entreprises	3	1 323 430	—
Acquisitions et coûts afférents		383 984	234 367
Ajustement de la juste valeur ⁽¹⁾		—	17 150
Coûts en capital		86 608	114 162
Dispositions		(2 000)	(28 621)
Transfert d'un immeuble productif de revenu au titre de contribution dans une coentreprise	6	(97 850)	—
Transfert des immeubles en développement	5	58 353	9 366
Variation des coûts directs initiaux		7 883	8 016
Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux		3 636	4 101
Variation des dépôts sur acquisition		8 046	1 300
Solde à la fin de la période		7 426 915	5 654 825

(1) La totalité de l'ajustement de la juste valeur était relative à des immeubles de placement détenus en date de clôture.

5) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013
		\$	\$
Solde au début de la période		107 961	53 234
Regroupement d'entreprises	3	36 200	—
Acquisitions et coûts afférents		2 157	20 500
Coûts en capital		24 223	45 321
Intérêts capitalisés		4 747	3 400
Transfert aux immeubles productifs de revenu	4	(58 353)	(9 366)
Autre bien immobilier		—	(5 128)
Solde à la fin de la période		116 935	107 961
Répartition :			
Immeubles en développement		48 754	53 414
Terrains détenus pour développement futur		68 181	54 547

6) PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

Le tableau suivant présente les informations financières de la participation dans deux coentreprises comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à IFRS 11 - « Partenariats » :

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014
\$	
Participation dans des coentreprises au début de la période	—
Contribution – transfert d'un immeuble productif de revenu dans une coentreprise	97 850
Disposition d'une portion de la participation dans une coentreprise	(20 150)
Quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise	1 995
Liquidités distribuées par une coentreprise	(725)
Contribution au capital d'une coentreprise	7 606
Retour de capital d'une coentreprise – produit net d'un emprunt hypothécaire	(53 116)
Participation dans des coentreprises à la fin de la période	33 460

Les tableaux suivants présentent les informations financières cumulées des deux coentreprises :

	Au 30 septembre 2014
\$	
Immeuble productif de revenu	156 349
Immeuble en développement	2 706
Terrain détenu pour développement futur	12 502
Autres actifs	2 334
Emprunt hypothécaire portant intérêt à un taux fixe de 4,79 % et échéant en février 2024	(105 245)
Autres passifs	(1 726)
Total de l'actif net	66 920
Participation de 50 % dans des coentreprises	33 460

Périodes terminées le 30 septembre 2014	Trimestre	Cumulatif (neuf mois)
	\$	\$
Produits d'exploitation	4 471	13 112
Charges d'exploitation	1 793	5 474
Bénéfice d'exploitation net	2 678	7 638
Charge financière	1 265	3 649
Bénéfice net et résultat global	1 413	3 989
Quote-part du bénéfice net tiré de la participation de 50 % dans une coentreprise	707	1 995

7) CRÉANCE HYPOTHÉCAIRE

Cominar a conclu une convention de prêt avec une partie liée relativement à la réalisation d'un projet de développement immobilier futur sur le boulevard Laurier, à Québec, adjacent au Complexe Jules-Dallaire. Le terrain sous-jacent fait l'objet d'une garantie hypothécaire au bénéfice de Cominar. Au 30 septembre 2014, la créance hypothécaire de 8 250 \$ porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base, payable mensuellement. Les plans de construction et les modalités de la participation de Cominar dans ce projet restent à être finalisés. Lorsqu'ils l'auront été, Cominar aura le choix, soit de se faire rembourser la créance hypothécaire en totalité ou de participer à la construction de ce projet.

8) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013	
	Taux contractuel moyen pondéré	Taux contractuel moyen pondéré	Taux contractuel moyen pondéré	Taux contractuel moyen pondéré
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	1 763 922	5,06	1 651 202	5,23
Emprunts hypothécaires nets contractés ou pris en charge	388 515	3,94	633 319	4,56
Remboursements mensuels de capital	(39 260)	—	(50 188)	—
Remboursement de soldes à l'échéance	(80 978)	5,97	(470 411)	5,02
	2 032 199	4,82	1 763 922	5,06
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	26 523		33 342	
Moins : Coûts de financement différés	(3 401)		(2 434)	
Solde à la fin de la période	2 055 321		1 794 830	

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 2,69 % à 7,75 % [2,77 % à 7,75 % au 31 décembre 2013], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 4,82 % au 30 septembre 2014 [5,06 % au 31 décembre 2013], et sont renouvelables à diverses dates entre octobre 2014 et janvier 2039. Au 30 septembre 2014, le taux effectif moyen pondéré s'élevait à 4,17 % [4,31 % au 31 décembre 2013].

Au 30 septembre 2014, tous les emprunts hypothécaires étaient à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2014.

9) DÉBENTURES

Le 13 janvier 2014, Cominar a procédé à la réouverture du placement de série 4 et a émis 100 000 \$ de débentures non garanties de premier rang portant un taux d'intérêt de 4,941 % et échéant en juillet 2020.

Le 4 mars 2014, Cominar a procédé à la réouverture du placement de série 4 et a émis 100 000 \$ de débentures non garanties de premier rang portant un taux d'intérêt de 4,941 % et échéant en juillet 2020.

Les produits nets tirés de la vente des deux émissions de débentures ont été affectés au remboursement de l'encours de la facilité de crédit.

Le 17 septembre 2014, Cominar a procédé à l'émission de 250 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 6 portant un taux d'intérêt variable et échéant en septembre 2016, et à l'émission de 300 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 7 portant un taux d'intérêt de 3,62 % et échéant en juin 2019.

Les produits nets tirés de la vente des deux émissions ont été affectés au remboursement de l'encours de la facilité de crédit ainsi qu'au financement d'une partie de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc.

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013	
	Taux contractuel moyen pondéré		Taux contractuel moyen pondéré	
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	1 000 000	4,06	450 000	4,25
Émissions	750 000	3,55	550 000	3,91
	1 750 000	3,84	1 000 000	4,06
Moins : Coûts de financement différés	(7 542)		(5 578)	
Plus : Prime et escompte nets à l'émission	3 889		402	
Solde à la fin de la période	1 746 347		994 824	

10) EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 septembre 2014, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition non garantie pour un montant maximum de 550 000 \$ qui viendra à échéance en août 2017. Cette facilité porte intérêt au taux de base majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base.

11) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

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 2014		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	127 051 095	2 251 974	124 349 608	2 197 826
Émission en vertu d'un appel public à l'épargne	15 131 700	275 328	—	—
Émission en vertu d'un placement privé	13 158 000	249 940	—	—
Exercice d'options	78 000	1 181	456 500	8 514
Régime de réinvestissement des distributions	1 988 183	37 147	2 243 459	45 216
Conversion de débetures convertibles	—	—	1 528	34
Conversion de parts différées	8 811	—	—	—
Renversement du surplus d'apport	—	209	—	384
Parts émises et en circulation à la fin de la période	157 415 789	2 815 779	127 051 095	2 251 974

12) BASE DE CALCULS PAR PART

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2014	2013	2014	2013
	Parts	Parts	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	131 129 293	125 648 190	128 707 611	125 059 244
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	218 925	49 576	190 058	186 050
Dilution afférente aux débetures convertibles	10 268 871	8 317 610	10 268 871	11 222 388
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	141 617 089	134 015 345	139 166 540	136 467 682

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 4 844 100 options en cours pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 [4 643 467 options en 2013] et de 4 947 989 options en cours pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014 [3 794 022 options en 2013] du fait que le prix de levée des options, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend également l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles de 3 291 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2014 [2 998 \$ en 2013] et de 9 887 \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014 [11 931 \$ en 2013].

13) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2014	2013	2014	2013
	\$	\$	\$	\$
Frais payés d'avance	(507)	20 372	(30 804)	(25 725)
Débiteurs	(831)	4 593	(16 117)	(752)
Créditeurs et charges à payer	13 367	(2 996)	20 611	(12 636)
Impôts à payer	—	—	—	(12)
	12 029	21 969	(26 310)	(39 125)
Autres informations				
Acquisitions d'immeubles de placement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires	—	—	138 515	43 733
Acquisitions et investissements liés aux immeubles de placement impayés	18 227	7 338	18 227	7 338
Contribution – transfert d'un immeuble productif de revenu dans une coentreprise	—	—	97 850	—
Transfert des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu	58 353	—	58 353	7 172

14) INSTRUMENTS FINANCIERS

La classification des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur respective, lorsque cette dernière ne correspond pas approximativement à la première, se présentent comme suit :

Niveau	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2014		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013		
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIFS FINANCIERS					
Détenus jusqu'à leur échéance					
Placements en obligations	2	4 868	4 873	6 398	6 409
PASSIFS FINANCIERS					
Autres passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	2 055 321	2 099 114	1 794 830	1 816 702
Débiteures	2	1 746 347	1 780 099	994 824	990 054
Débiteures convertibles	1	182 745	191 091	181 768	193 727

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

15) INFORMATIONS SECTORIELLES

Les activités de Cominar englobent un portefeuille diversifié de trois catégories de biens immobiliers répartis à travers plusieurs provinces canadiennes. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables. 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.

Pour les périodes terminées le 30 septembre 2014, les secteurs comprennent la quote-part de Cominar dans des coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Les colonnes intitulées *Coentreprises* ajustent les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés, dont le placement dans des coentreprises est comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence, pour ramener les informations sectorielles selon la méthode de la consolidation proportionnelle.

Les tableaux suivants présentent les informations financières relatives à nos trois catégories de biens immobiliers :

Trimestre terminé	Solde aux états financiers intermédiaires consolidés résumés		Solde selon la méthode de la consolidation proportionnelle	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents
	Coentreprises					
le 30 septembre 2014	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	171 262	2 235	173 497	92 667	43 241	37 589
Bénéfice d'exploitation net	97 792	1 339	99 131	51 384	24 121	23 626
Quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise	707	(707)	—	—	—	—
le 30 septembre 2013	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	161 470	—	161 470	85 837	40 146	35 487
Bénéfice d'exploitation net	93 338	—	93 338	47 728	22 982	22 628

Période de neuf mois terminée	Solde aux états financiers intermédiaires consolidés résumés		Solde selon la méthode de la consolidation proportionnelle	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents
	Coentreprises					
le 30 septembre 2014	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	522 392	6 556	528 948	282 426	130 348	116 174
Bénéfice d'exploitation net	285 844	3 819	289 663	151 734	70 931	66 998
Quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise	1 995	(1 995)	—	—	—	—
le 30 septembre 2013	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus tirés des immeubles de placement	498 903	—	498 903	265 273	122 701	110 929
Bénéfice d'exploitation net	274 993	—	274 993	142 071	67 973	64 949

Au 30 septembre	Solde aux états financiers intermédiaires consolidés résumés		Solde selon la méthode de la consolidation proportionnelle	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents
	Coentreprises					
Au 30 septembre 2014	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	7 426 915	78 175	7 505 090	3 357 948	2 778 610	1 368 532
Participation dans des coentreprises	33 460	(33 460)	—	—	—	—
Au 30 septembre 2013	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	5 524 697	—	5 524 697	2 947 016	1 371 663	1 206 018

16) ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 17 octobre 2014, Cominar a finalisé la transaction d'achat d'un portefeuille d'immeubles auprès de Ivanhoé Cambridge Inc. en se portant acquéreur du Centre Rockland, un immeuble commercial totalisant une superficie locative d'environ 649 000 pieds carrés, situé au cœur de la région métropolitaine de Montréal, moyennant un prix d'achat de 271 685 \$, payé par l'utilisation d'un crédit-relais non garanti mis en place le 26 août 2014, et portant intérêt à un taux variable croissant sur la durée du prêt. Le taux d'intérêt initial est le taux des acceptations bancaires majoré de 200 points de base.

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⁾

Administratrice de sociétés

M^e Gérard Coulombe, c.r. ⁽²⁾⁽³⁾

Associé principal
Lavery, de Billy

Alain Dallaire

Vice-président exécutif, exploitation – Bureaux et industriel
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

Gilles Hamel, CPA, CA

Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

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, acquisitions

INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

INSCRIPTION EN BOURSE

Les parts et débetures 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
Télec. : 514 982-7580
Sans frais : 1 800 564-6253
Courriel : service@computershare.com

TAXATION DES DISTRIBUTIONS

En 2013, 74,5 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient différées d'impôt.

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

AUDITEURS

PricewaterhouseCoopers 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 recevoir toutes les distributions mensuelles en espèces sous forme de parts additionnelles de Cominar. De plus, les participants inscrits au régime auront également le droit de recevoir une distribution additionnelle, versée en parts supplémentaires, d'une valeur égale à 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 de transfert.

