



RAPPORT INTERMÉDIAIRE

FONDS DE PLACEMENT
IMMOBILIER COMINAR

Trimestre terminé le 30 septembre 2016

TABLE DES MATIÈRES

4	MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	24	DISTRIBUTIONS
6	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	25	LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT
7	FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2016	28	PORTEFEUILLE IMMOBILIER
8	ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN	29	ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS
8	MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	31	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
9	MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	33	PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION
9	INDICATEURS DE PERFORMANCE	33	TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES
10	FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS	34	CONTRÔLE ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE
11	INFORMATION TRIMESTRIELLE CHOISIE	34	PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES
12	APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE	37	MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES
12	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	38	RISQUES ET INCERTITUDES
13	RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR	39	ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
15	ANALYSE DE LA PERFORMANCE	44	NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
16	RÉSULTATS D'EXPLOITATION	56	INFORMATIONS CORPORATIVES
20	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION	57	INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS
22	FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS		

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Le fait saillant du troisième trimestre de 2016 est certes la baisse importante de notre taux d'endettement à 51,8 %. Au cours de ce trimestre, nous avons modifié notre plan en accélérant nos efforts de désendettement suite à l'ajustement à notre notation financière apporté par l'agence de notation qui nous suit.

Dans le but de solidifier notre statut d'émetteur d'instruments de dette de qualité libellé « *investment grade* » et d'améliorer notre ratio d'endettement, nous avons pris la décision difficile, et réalisé plus tôt que nous l'aurions souhaité, une émission de parts de 200 millions \$. Cette démarche jointe à notre programme d'optimisation du capital de plus de 350 millions \$, au titre duquel il nous reste 150 millions \$ à compléter vers la fin de l'année, serviront à baisser notre ratio d'endettement de manière importante.

Nous avons également recommencé à émettre des parts dans le cadre de notre régime de réinvestissement des distributions à nos porteurs de parts afin d'assurer un ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents en espèces en dessous de 100 % pour les prochains trimestres.

La poursuite de notre stratégie financière, nous a également permis d'augmenter la taille de notre portefeuille de propriétés non grevées, lequel se situe maintenant à un sommet 3,8 milliards \$.

Sur le plan opérationnel, au cours du trimestre, nous avons maintenu notre politique de location plus agressive dans les secteurs et régions les plus affectés, laquelle porte fruit. Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016, nous avons signé des nouveaux baux pour 2,9 millions de pieds carrés, ce qui est largement supérieur au total des nouveaux baux signés au cours de toute l'année 2015. De plus, au cours de cette période de neuf mois, nous avons couvert 98 % des baux venant à échéance en 2016 par l'entremise de renouvellements et de nouveaux baux.

De façon générale, la demande pour des espaces locatifs est bonne dans la plupart de nos marchés. Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016, et compte tenu d'un règlement de l'ordre de 10 millions \$ perçu de Target, le bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable affiche une croissance de 0,5 %, alors qu'elle était négative au cours des trimestres antérieurs.

Le départ de Target du Canada continue de nous défavoriser de manière importante, mais nos équipes de location et d'opérations ont accompli un travail important en matière de relocation et repositionnement des emplacements touchés. Au 30 septembre, 80 % des superficies avaient été louées ou étaient en discussions avancées. Nous envisageons que l'effet de ces efforts se fera sentir en grande partie fin 2017 et en 2018, avec la contribution positive des nouvelles locations et l'achalandage que les nouveaux locataires apporteront à nos centres.

Nous poursuivons une politique de location favorisant le taux d'occupation dans nos marchés les plus touchés et anticipons une amélioration progressive de notre taux d'occupation.

Nous misons sur notre expertise opérationnelle et financière pour mettre en œuvre notre stratégie dans le meilleur intérêt de nos porteurs de parts.

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

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

Michel Dallaire, ing.
Le 1^{er} novembre 2016

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016, par rapport au trimestre correspondant de 2015, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 1^{er} novembre 2016, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes inclus dans ce document, de même qu'avec les états financiers consolidés, les notes afférentes et le rapport de gestion qui figurent dans le plus récent rapport annuel de Cominar.

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

MODE DE PRÉSENTATION

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

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

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

FAITS SAILLANTS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2016

DIMINUTION DU
RATIO D'ENDETTEMENT À

51,8%

AUGMENTATION DU
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION
NET DU PORTEFEUILLE
COMPARABLE DE

0,5%

(période de neuf mois terminée
le 30 septembre 2016)

AUGMENTATION DU
TAUX D'OCCUPATION À

92,2%

(depuis le 31 décembre 2015)

IMMEUBLES PRODUCTIFS
DE REVENU NON GREVÉS

3,8 G\$

ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 13 octobre 2016, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part payable le 15 novembre 2016.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

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

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

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

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

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

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)			Page
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %	
PERFORMANCE FINANCIÈRE							
Produits d'exploitation – États financiers	217 946	217 946	–	656 632	672 126	(2,3)	16
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	220 371	220 102	0,1	664 087	678 841	(2,2)	16
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – États financiers	124 569	122 854	1,4	354 308	364 713	(2,9)	17
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar	126 055	124 057	1,6	358 564	368 420	(2,7)	17
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾	124 253	117 021	6,2	349 404	347 583	0,5	17
Bénéfice net	77 529	73 995	4,8	215 397	219 434	(1,8)	19
Bénéfice net rajusté ⁽¹⁾	66 805	75 097	(11,0)	204 673	221 666	(7,7)	20
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	120 213	100 635	19,5	182 059	156 263	16,5	24
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	68 011	75 900	(10,4)	207 701	224 071	(7,3)	21
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	57 698	65 429	(11,8)	179 335	193 656	(7,4)	23
Distributions	63 513	62 959	0,9	187 300	188 097	(0,4)	24
Actif total				8 288 236	8 231 961	0,7	15
PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR PART							
Bénéfice net (de base)	0,46	0,44	4,5	1,27	1,31	(3,1)	19
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,40	0,45	(11,1)	1,23	1,33	(7,5)	21
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,34	0,39	(12,8)	1,06	1,15	(7,8)	23
Distributions	0,3675	0,3675		1,1025	1,1025		24
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	108,1 %	94,2 %		104,0 %	95,9 %		23
Ratio de distribution en trésorerie des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	100,5 %	63,7 %		101,5 %	65,3 %		23
FINANCEMENT							
Ratio d'endettement ⁽³⁾				51,8 %	53,8 %		27
Ratio de couverture des intérêts ⁽⁴⁾				2,71 : 1	2,62 : 1		28
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale				4,23 %	4,16 %		27
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)				4,6	4,0		27
Ratio des dettes non garanties de premier rang sur la dette totale ⁽⁵⁾				52,4 %	58,2 %		28
Immeubles productifs de revenu non grevés				3 758 270	3 827 335		28
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie ⁽⁶⁾				1,67 : 1	1,49 : 1		28
INFORMATION OPÉRATIONNELLE							
Nombre d'immeubles de placement				539	564		28
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				44 843	45 261		28
Taux d'occupation				92,2 %	92,0 %		31
Taux de rétention				55,2 %	69,7 %		31
Croissance du loyer net des baux renouvelés				1,0 %	(1,7 %)		31
ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT							
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ⁽¹⁾				68 980	67 331		13

(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 et des débetures.

(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.

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. 2016	30 juin 2016	31 mars 2016	31 déc. 2015	30 sept. 2015	30 juin 2015	31 mars 2015	31 déc. 2014
Produits d'exploitation – États financiers	217 946	217 262	221 424	217 049	217 946	224 769	229 411	217 492
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽⁵⁾	220 371	219 859	223 857	219 201	220 102	226 871	231 868	219 734
Bénéfice d'exploitation net ⁽⁵⁾ – États financiers	124 569	116 069	113 670	122 775	122 854	122 793	119 066	125 435
Bénéfice d'exploitation net ⁽⁵⁾ – Quote-part Cominar	126 055	117 456	115 053	123 958	124 057	124 111	120 252	126 539
Bénéfice net	77 529 ⁽¹⁾	69 787	68 081	53 000 ⁽²⁾	73 995	74 286	71 153	45 827 ⁽²⁾⁽⁴⁾
Bénéfice net rajusté ⁽⁵⁾	66 805	69 787	68 081	77 244	75 097	75 416	71 153	77 497
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	120 213	23 214	38 632	107 679	100 635	25 427	30 201	110 266
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽⁵⁾	68 011	70 855	68 835	78 169	75 900	76 188	71 983	77 429
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽⁵⁾	57 698	61 788	59 849	67 989	65 429	65 711	62 516	68 541
Distributions	63 513	61 817	61 970	63 198	62 959	62 769	62 369	59 199
PAR PART								
Bénéfice net (de base et dilué)	0,46	0,41	0,40	0,31 ⁽²⁾	0,44	0,44	0,43	0,29 ⁽²⁾⁽⁴⁾
Bénéfice net rajusté (dilué) ⁽⁵⁾	0,39	0,41	0,40	0,45	0,44	0,45	0,43	0,48
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽³⁾⁽⁵⁾	0,40	0,42	0,41	0,46	0,45	0,45	0,44	0,49
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽³⁾⁽⁵⁾	0,34	0,37	0,35	0,40	0,39	0,39	0,38	0,43
Distributions	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675	0,3675

(1) Inclut le produit net de 10,7 millions \$ provenant du règlement approuvé par les tribunaux entre Target Canada (« Target ») et ses créanciers.

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

(3) Pleinement dilué.

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

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

APERÇU GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Au 30 septembre 2016, il détient et gère un portefeuille de 539 immeubles de qualité dont 134 immeubles de bureaux, 169 immeubles commerciaux et 236 immeubles à caractère industriel et polyvalent, répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien, représentant une superficie locative de 44,8 millions de pieds carrés. Les immeubles de Cominar occupent pour la plupart des emplacements de choix et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile, tant pour les locataires que pour leurs clients.

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

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

SOMMAIRE DES IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2016

Secteur	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation (%)
Bureaux	134	14 574 000	89,7
Commercial	169	12 335 000	92,6
Industriel et polyvalent	236	17 934 000	93,9
TOTAL	539	44 843 000	92,2

OBJECTIFS ET STRATÉGIE

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

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

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme, Cominar a adopté une stratégie d'optimisation de son capital par l'entremise de vente d'actifs. Le produit net de disposition de ces ventes d'actifs sera utilisé pour le remboursement de la dette. Cominar cible un ratio d'endettement à long terme qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute des actifs.

RAPPROCHEMENTS SELON LA QUOTE-PART DE COMINAR

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

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

Au 30 septembre 2016	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	7 646 626	94 710	7 741 336
Immeubles en développement	52 483	16 497	68 980
Terrains détenus pour développement futur	75 081	39 731	114 812
	7 774 190	150 938	7 925 128
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	149 037	—	149 037
Participations dans des coentreprises	84 898	(84 898)	—
Goodwill	166 971	—	166 971
Créance hypothécaire	8 250	—	8 250
Débiteurs	50 106	277	50 383
Frais payés d'avance et autres actifs	50 584	689	51 273
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 200	770	4 970
Total de l'actif	8 288 236	67 776	8 356 012
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	2 045 496	56 797	2 102 293
Déventures	1 970 298	—	1 970 298
Emprunts bancaires	280 871	9 659	290 530
Créditeurs et charges à payer	120 043	1 320	121 363
Passifs d'impôts différés	11 607	—	11 607
Distributions payables aux porteurs de parts	22 300	—	22 300
Total du passif	4 450 615	67 776	4 518 391
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts	3 837 621	—	3 837 621
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	8 288 236	67 776	8 356 012

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Trimestres terminés les 30 septembre	2016			2015		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	217 946	2 425	220 371	217 946	2 156	220 102
Charges d'exploitation	93 377	939	94 316	95 092	953	96 045
Bénéfice d'exploitation net	124 569	1 486	126 055	122 854	1 203	124 057
Charge financière	(43 243)	(682)	(43 925)	(45 420)	(631)	(46 051)
Frais d'administration du Fonds	(4 252)	(5)	(4 257)	(3 919)	–	(3 919)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	799	(799)	–	572	(572)	–
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	77 873	–	77 873	74 087	–	74 087
Impôts sur les bénéfices	(344)	–	(344)	(92)	–	(92)
Bénéfice net et résultat global	77 529	–	77 529	73 995	–	73 995

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2016			2015		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ⁽¹⁾
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	656 632	7 455	664 087	672 126	6 715	678 841
Charges d'exploitation	302 324	3 199	305 523	307 413	3 008	310 421
Bénéfice d'exploitation net	354 308	4 256	358 564	364 713	3 707	368 420
Charge financière	(128 163)	(1 999)	(130 162)	(134 556)	(1 881)	(136 437)
Frais d'administration du Fonds	(12 229)	(46)	(12 275)	(12 246)	–	(12 246)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	2 211	(2 211)	–	1 826	(1 826)	–
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	216 127	–	216 127	219 737	–	219 737
Impôts sur les bénéfices	(730)	–	(730)	(303)	–	(303)
Bénéfice net et résultat global	215 397	–	215 397	219 434	–	219 434

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

SITUATION FINANCIÈRE

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

	30 septembre 2016	31 décembre 2015	Δ \$	Δ %
ACTIF				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	7 646 626	7 614 990	31 636	0,4
Immeubles en développement	52 483	49 114	3 369	6,9
Terrains détenus pour développement futur	75 081	71 646	3 435	4,8
	7 774 190	7 735 750	38 440	0,5
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	149 037	163 733	(14 696)	(9,0)
Participations dans des coentreprises	84 898	74 888	10 010	13,4
Goodwill	166 971	166 971	—	—
Créance hypothécaire	8 250	8 250	—	—
Débiteurs	50 106	56 756	(6 650)	(11,7)
Frais payés d'avance et autres actifs	50 584	14 099	36 485	258,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 200	5 250	(1 050)	(20,0)
Total de l'actif	8 288 236	8 225 697	62 539	0,8
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	2 045 496	2 052 640	(7 144)	(0,3)
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble détenu en vue de la vente	—	8 590	(8 590)	(100,0)
Déventures	1 970 298	1 995 506	(25 208)	(1,3)
Emprunts bancaires	280 871	381 166	(100 295)	(26,3)
Créditeurs et charges à payer	120 043	118 921	1 122	0,9
Passifs d'impôts différés	11 607	10 877	730	6,7
Distributions payables aux porteurs de parts	22 300	—	22 300	—
Total du passif	4 450 615	4 567 700	(117 085)	(2,6)
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS				
Avoir des porteurs de parts	3 837 621	3 657 997	179 624	4,9
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	8 288 236	8 225 697	62 539	0,8

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Produits d'exploitation	217 946	217 946	—	656 632	672 126	(2,3)
Charges d'exploitation	93 377	95 092	(1,8)	302 324	307 413	(1,7)
Bénéfice d'exploitation net	124 569	122 854	1,4	354 308	364 713	(2,9)
Charge financière	(43 243)	(45 420)	(4,8)	(128 163)	(134 556)	(4,8)
Frais d'administration du Fonds	(4 252)	(3 919)	8,5	(12 229)	(12 246)	(0,1)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	799	572	39,7	2 211	1 826	21,1
Impôts sur les bénéfices	(344)	(92)	273,9	(730)	(303)	140,9
Bénéfice net	77 529	73 995	4,8	215 397	219 434	(1,8)

PRODUITS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Produits d'exploitation – États financiers	217 946	217 946	—	656 632	672 126	(2,3)
Produits d'exploitation – Coentreprises	2 425	2 156	12,5	7 455	6 715	11,0
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	220 371	220 102	0,1	664 087	678 841	(2,2)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Les produits d'exploitation selon les états financiers sont demeurés stables au cours du troisième trimestre de 2016 par rapport à ceux de la période comparable de 2015. Cette stabilité résulte principalement du produit net de 10,7 millions \$ provenant du règlement de la réclamation envers Target qui est venu contrebalancer la diminution de revenus occasionnée par les dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	214 789	208 367	3,1	641 702	641 256	0,1
Portefeuille comparable – Coentreprises	2 200	2 156	2,0	6 650	6 715	(2,4)
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	216 989	210 523	3,1	648 352	647 971	0,1
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	3 157	9 579	(67,0)	14 930	30 870	(51,6)
Acquisitions et développements – Coentreprises	225	—	—	805	—	—
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁽²⁾	220 371	220 102	0,1	664 087	678 841	(2,2)

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Les produits d'exploitation du portefeuille comparable selon les états financiers ont augmenté de 3,1 % au cours du troisième trimestre de 2016 par rapport à ceux de la période comparable de 2015, principalement en raison du règlement de la réclamation envers Target de 10,7 millions \$.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	124 569	122 854	1,4	354 308	364 713	(2,9)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	1 486	1 203	23,5	4 256	3 707	14,8
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	126 055	124 057	1,6	358 564	368 420	(2,7)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net selon les états financiers a augmenté de 1,4 % au cours du troisième trimestre de 2016 par rapport à celui de la période comparable de 2015. Cette augmentation résulte principalement du produit net de 10,7 millions \$ provenant du règlement de la réclamation envers Target, qui est venu contrebalancer la diminution de revenus occasionnée par les dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Portefeuille comparable – États financiers	123 016	115 818	6,2	345 695	343 876	0,5
Portefeuille comparable – Coentreprises	1 237	1 203	2,9	3 709	3 707	0,1
Portefeuille comparable ⁽¹⁾ – Quote-part Cominar ⁽²⁾	124 253	117 021	6,2	349 404	347 583	0,5
Acquisitions, développements et dispositions – États financiers	1 553	7 036	(77,9)	8 613	20 837	(58,7)
Acquisitions et développements – Coentreprises	249	–	–	547	–	–
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽²⁾	126 055	124 057	1,6	358 564	368 420	(2,7)

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Secteur d'activité						
Bureau	47 941	49 131	(2,4)	144 320	148 305	(2,7)
Commercial	53 332	43 594	22,3	137 200	129 561	5,9
Industriel et polyvalent	22 980	24 296	(5,4)	67 884	69 717	(2,6)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar⁽¹⁾	124 253	117 021	6,2	349 404	347 583	0,5

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Le bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable selon les états financiers a augmenté de 6,2 % au cours du troisième trimestre de 2016 par rapport à celui de la période comparable de 2015, principalement en raison du produit du règlement de la réclamation envers Target de 10,7 millions \$.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET SECTORIEL

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

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Secteur d'activité						
Bureau	48 408	51 541	(6,1)	146 381	156 783	(6,6)
Commercial	53 265	46 730	14,0	139 947	138 251	1,2
Industriel et polyvalent	24 382	25 786	(5,4)	72 236	73 386	(1,6)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	126 055	124 057	1,6	358 564	368 420	(2,7)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2016	2015	2016	2015
Secteur d'activité				
Bureau	38,4 %	41,5 %	40,8 %	42,6 %
Commercial	42,3 %	37,7 %	39,0 %	37,5 %
Industriel et polyvalent	19,3 %	20,8 %	20,2 %	19,9 %
	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Le bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2016 pour le secteur bureau a diminué lorsque comparé avec la même période de 2015, principalement en raison de la disposition de 2 immeubles productifs de revenu le 30 septembre 2015 et de la baisse du taux d'occupation de ce secteur.

Le bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2016 pour le secteur commercial a augmenté lorsque comparé à la même période de 2015, principalement en raison du produit du règlement obtenu auprès de Target, qui a été en partie compensé par les dispositions d'immeubles productifs de revenu de 2015 et 2016.

Le bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2016 pour le secteur industriel et polyvalent a diminué lorsque comparé avec la même période de 2015, principalement en raison de la disposition d'un immeuble productif de revenu le 30 septembre 2015 et de la baisse du taux d'occupation de ce secteur.

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

PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Région						
Québec	31 256	29 200	7,0	84 353	84 899	(0,6)
Montréal	65 020	63 533	2,3	185 276	188 903	(1,9)
Ontario ⁽¹⁾	17 641	19 689	(10,4)	54 987	60 166	(8,6)
Provinces atlantiques	6 897	5 147	34,0	16 327	15 773	3,5
Ouest canadien	5 241	6 488	(19,2)	17 621	18 679	(5,7)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽²⁾	126 055	124 057	1,6	358 564	368 420	(2,7)

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2016	2015	2016	2015
Région				
Québec	24,8 %	23,6 %	23,5 %	23,0 %
Montréal	51,6 %	51,2 %	51,7 %	51,3 %
Ontario ⁽¹⁾	14,0 %	15,9 %	15,3 %	16,3 %
Provinces atlantiques	5,5 %	4,1 %	4,6 %	4,3 %
Ouest canadien	4,2 %	5,2 %	4,9 %	5,1 %
	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.

CHARGE FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires	21 588	22 346	(3,4)	65 628	67 415	(2,6)
Intérêts sur débetures	21 998	21 714	1,3	62 558	60 286	3,8
Intérêts sur débetures convertibles	—	1 287	(100,0)	—	7 010	(100,0)
Intérêts sur emprunts bancaires	2 213	1 934	14,4	7 656	6 625	15,6
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(201)	(198)	1,5	(598)	(587)	1,9
Amortissement des coûts de financement différés et autres	914	2 151	(57,5)	2 873	5 773	(50,2)
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 547)	(2 336)	(33,8)	(5 033)	(7 305)	(31,1)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 722)	(1 478)	16,6	(4 921)	(4 661)	5,6
Total de la charge financière – États financiers	43 243	45 420	(4,8)	128 163	134 556	(4,8)
Pourcentage des produits d'exploitation	19,8 %	20,8 %		19,5 %	20,0 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale				4,23 %	4,16 %	

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

La baisse de la charge financière du troisième trimestre résulte principalement d'une diminution de la dette totale moyenne de la période suite aux dispositions d'immeubles productifs de revenu.

FRAIS D'ADMINISTRATION DU FONDS

Au cours du troisième trimestre de 2016, les frais d'administration du Fonds se sont élevés à 4,3 millions \$, soit 2,0 % des produits d'exploitation, en hausse de 0,4 million \$ par rapport au trimestre correspondant de 2015.

BÉNÉFICE NET

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Bénéfice net	77 529	73 995	4,8	215 397	219 434	(1,8)
Bénéfice net par part (de base et dilué)	0,46	0,44	4,5	1,27	1,31	(3,1)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	169 427 041	169 015 978		168 964 131	167 096 698	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	169 945 246	169 283 904		169 409 130	167 306 074	

Le bénéfice net du troisième trimestre de l'exercice 2016 s'est élevé à 77,5 millions \$, en hausse de 3,5 millions \$ par rapport au bénéfice net de la période correspondante de 2015. Cette augmentation est le résultat de la hausse du bénéfice

d'exploitation net de 1,7 millions \$ expliquée précédemment, d'une diminution de la charge financière de 2,2 millions \$ et d'une augmentation des frais d'administration du Fonds de 0,4 million \$.

BÉNÉFICE NET RAJUSTÉ

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ %	2016	2015	Δ %
Bénéfice net	77 529	73 995	4,8	215 397	219 434	(1,8)
Radiation de coûts de financement différés ⁽¹⁾	—	1 102	(100,0)	—	2 232	(100,0)
Autres revenus – non récurrents ⁽¹⁾	(10 724)	—	(100,0)	(10 724)	—	(100,0)
Bénéfice net rajusté	66 805	75 097	(11,0)	204 673	221 666	(7,7)
Bénéfice net rajusté par part (dilué)	0,39	0,44	(11,4)	1,21	1,32	(8,3)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	169 945 246	169 283 904		169 409 130	167 306 074	

(1) En 2016, un produit net de 10,7 millions \$ a été obtenu en règlement de la réclamation envers Target. En 2015, des coûts de financement différés de 2,2 millions \$ ont été radiés suite aux rachats par anticipation de la totalité des débetures convertibles de série E le 6 juillet 2015 et de série D le 8 septembre 2015.

Le bénéfice net rajusté du trimestre a diminué de 11,0 % par rapport à la période correspondante de 2015, principalement en raison de la baisse du bénéfice d'exploitation net suite aux dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisés en 2015 et 2016. Le bénéfice net rajusté est une mesure financière non définie par les IFRS. La méthode de calcul utilisée par Cominar pourrait différer de celles d'autres entités. Cominar calcule un bénéfice net rajusté pour éliminer le produit net provenant du règlement de la réclamation envers Target et pour éliminer la radiation des coûts de financement différés qui sont non monétaires et qui n'ont aucun impact sur les flux de trésorerie.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

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

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

Le nombre moyen pondéré de parts en circulation pleinement dilué pour les fonds provenant de l'exploitation est ajusté pour tenir compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme et de la conversion éventuelle des 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 :

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ%	2016	2015	Δ%
Bénéfice net	77 529	73 995	4,8	215 397	219 434	(1,8)
+ Impôts différés	344	92	273,9	730	303	140,9
+ Salaires de location – mise en place des baux	862	711	21,2	2 298	2 102	9,3
Fonds provenant de l'exploitation⁽²⁾	78 735	74 798	5,3	218 425	221 839	(1,5)
+ Radiation de coûts de financement différés ⁽¹⁾	–	1 102	(100,0)	–	2 232	(100,0)
– Autres revenus – non récurrents ⁽¹⁾	(10 724)	–	(100,0)	(10 724)	–	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽²⁾	68 011	75 900	(10,4)	207 701	224 071	(7,3)
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,40	0,45	(11,1)	1,23	1,33	(7,5)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) ⁽³⁾	169 945 246	172 907 569		169 409 130	174 133 229	
Ratio de distribution ⁽⁵⁾	91,9 %	81,7 %		89,6 %	82,9 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁶⁾	85,5 %	55,2 %		87,5 %	56,5 %	

(1) En 2016, un produit net de 10,7 millions \$ a été obtenu en règlement de la réclamation envers Target. En 2015, des coûts de financement différés de 2,2 millions \$ ont été radiés suite à l'annonce, le 4 juin 2015, du rachat par anticipation de la totalité des débetures de série E effectif le 6 juillet 2015 et de série D effectif le 8 septembre 2015.

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

(3) Pleinement dilué.

(4) Le calcul des fonds provenant de l'exploitation récurrents pleinement dilués par part comprend l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles dilutives de nil \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016 [1,4 million \$ en 2015] et de nil \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016 [8,0 millions \$ en 2015].

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

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

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents du troisième trimestre de 2016 ont diminué de 10,4 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,40 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016, en baisse de 11,1 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015.

HISTORIQUE DES FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS PAR PART

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2016	2015	2014	2013	2012
Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,23	1,33	1,37	1,31	1,33

(1) Pleinement dilué.

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2016	2015	2016	2015
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	120 213	100 635	182 059	156 263
+ Amortissements	536	163	1 883	1 399
- Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	(242)	(491)	(780)	(1 484)
+ Comptabilisation linéaire des baux	1 566	1 902	3 108	5 617
+ Excédent de la quote-part du bénéfice net et résultat global sur les distributions reçues des coentreprises	799	572	2 211	1 626
+ Salaires de location – mise en place des baux	862	711	2 298	2 102
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(44 999)	(28 694)	27 646	56 316
+ Radiation de coûts de financement différés ⁽¹⁾	–	1 102	–	2 232
- Autres revenus – non récurrents ⁽¹⁾	(10 724)	–	(10 724)	–
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽²⁾	68 011	75 900	207 701	224 071

(1) En 2016, un produit net de 10,7 millions \$ a été obtenu en règlement de la réclamation envers Target. En 2015, des coûts de financement différés de 2,2 millions \$ ont été radiés suite à l'annonce, le 4 juin 2015, du rachat par anticipation de la totalité des débiteures de série E effectif le 6 juillet 2015 et de série D effectif le 8 septembre 2015.

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

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

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

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

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ%	2016	2015	Δ%
Fonds provenant de l'exploitation ⁽¹⁾	78 735	74 798	5,3	218 425	221 839	(1,5)
- Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débentures	(201)	(198)	1,0	(598)	(587)	1,7
+ Amortissement des coûts de financement différés ⁽¹⁾	921	1 871	(50,8)	2 895	5 387	(46,3)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 547)	(2 336)	(33,8)	(5 033)	(7 305)	(31,1)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	—	7	(100,0)	12	45	(73,0)
+ Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	242	491	(50,7)	780	1 484	(47,4)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(2 045)	(1 800)	13,7	(5 484)	(4 724)	16,1
+ Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles	—	299	(100,0)	—	411	(100,0)
- Provision pour frais relatifs à la location	(6 100)	(5 800)	5,2	(17 700)	(17 200)	2,9
- Comptabilisation linéaire des baux ⁽¹⁾	(1 583)	(1 903)	(16,8)	(3 238)	(5 694)	(43,1)
- Autres revenus – non récurrents	(10 724)	—	(100,0)	(10 724)	—	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾	57 698	65 429	(11,8)	179 335	193 656	(7,4)
Information par part :						
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾⁽³⁾	0,34	0,39	(12,8)	1,06	1,15	(7,8)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation pour les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) ⁽²⁾	169 945 246	172 907 569		169 409 130	174 133 229	
Ratio de distribution ⁽⁴⁾	108,1 %	94,2 %		104,0 %	95,9 %	
Ratio de distribution en trésorerie ⁽⁵⁾	100,5 %	63,7 %		101,5 %	65,3 %	

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

(2) Pleinement dilué.

(3) Le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents pleinement dilués par part comprend l'élimination des intérêts sur les débentures convertibles dilutives de nil \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016 [1,3 millions \$ en 2015] et de nil \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016 [7,3 millions \$ en 2015].

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

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

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents du troisième trimestre de 2016 ont diminué de 11,8 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015, principalement en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués se sont élevés à 0,34 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016, en baisse de 12,8 % comparativement à ceux de la période correspondante de 2015.

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2016	2015	2014	2013	2012
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd) ⁽¹⁾	1,06	1,15	1,17	1,16	1,13

(1) Pleinement dilué.

Les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») requièrent que Cominar fasse un rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés avec les

fonds provenant de l'exploitation ajustés (mesures non définies par les IFRS) présentés dans ce rapport de gestion intermédiaire.

Le tableau suivant présente ce rapprochement :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2016	2015	2016	2015
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	120 213	100 635	182 059	156 263
+ Ajustements – participations dans des coentreprises ⁽¹⁾	787	291	2 101	1 163
– Amortissement des autres actifs	(296)	(213)	(861)	(675)
– Provision pour frais relatifs à la location	(6 100)	(5 800)	(17 700)	(17 200)
+ Salaires de location – mise en place des baux	862	711	2 298	2 102
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(44 999)	(28 694)	27 646	56 316
– Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(2 045)	(1 800)	(5 484)	(4 724)
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	–	299	–	411
– Autres revenus – non récurrents ⁽²⁾	(10 724)	–	(10 724)	–
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾	57 698	65 429	179 335	193 656

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

(2) En 2016, un produit net de 10,7 millions \$ a été obtenu en règlement de la réclamation envers Target.

DISTRIBUTIONS

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

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2016	2015	Δ%	2016	2015	Δ%
Distributions en espèces	59 094	42 587	38,8	182 881	128 020	42,9
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions ⁽¹⁾	4 419	20 372	(78,3)	4 419	60 077	(92,6)
Distributions aux porteurs de parts	63 513	62 959	0,9	187 300	188 097	(0,4)
Pourcentage des distributions réinvesties	7,0 %	32,4 %		2,4 %	31,9 %	
Distributions par part	0,3675	0,3675		1,1025	1,1025	

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

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 63,5 millions \$ au cours du troisième trimestre de 2016, en hausse de 0,9 % par rapport à celles de la période correspondante de 2015, et à 187,3 millions \$ au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016, en baisse de 0,4 % par rapport à celles de la période correspondante de 2015. Ces variations s'expliquent par une diminution du nombre de parts en circulation suite au rachat de 3 248 232 parts dans le cours normal des activités au cours du dernier trimestre de 2015 et du premier trimestre de 2016, ainsi que par une augmentation du nombre de parts en circulation suite à l'émission de 12 780 000 parts le 23 septembre 2016.

Le 14 septembre 2016, Cominar a annoncé la reprise de son régime de réinvestissement des distributions qui était suspendu depuis le 20 janvier 2016.

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2016	2015	2014
Bénéfice net	215 397	219 434	153 626
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	182 059	156 263	118 764
Distributions aux porteurs de parts	187 300	188 097	144 176
Distributions en espèces	182 881	128 020	101 476
Excédent (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions en espèces aux porteurs de parts	(822)	28 243	17 288

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

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

Au cours des neuf premiers mois de 2016, Cominar a généré 182,1 millions \$ de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation. Cominar n'entrevoit aucune difficulté à rencontrer ses obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement régulier de ses distributions, en utilisant les fonds générés par ses opérations, le refinancement d'emprunts hypothécaires, l'émission de débentures ou de parts, les sommes disponibles sur la facilité de crédit et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Le 27 novembre 2014, Cominar a déposé un prospectus préalable de base simplifié lui permettant d'émettre pour 1,5 milliard \$ de placements pendant la période de 25 mois de validité du prospectus. Depuis cette date, Cominar a émis pour 200,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang en décembre 2014, 300,0 millions \$ en juin 2015 et 225,0 millions \$ en mai 2016, ainsi que 155,3 millions \$ de parts en janvier 2015 et 200,0 millions \$ de parts en septembre 2016, laissant un solde disponible de 419,0 millions \$ pour des placements futurs.

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 30 septembre 2016, le solde nominal des emprunts hypothécaires de Cominar s'élevait à 2 041,5 millions \$, comparativement à 2 051,3 millions \$ au 31 décembre 2015, soit une baisse de 9,8 millions \$. Cette baisse s'explique par des emprunts hypothécaires nets contractés de 219,6 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 3,43 %, des remboursements de soldes à l'échéance de 188,6 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 5,45 %, ainsi que par des remboursements mensuels de capital de 40,7 millions \$. Le taux contractuel moyen pondéré était de 4,37 % à la fin du trimestre, en baisse de 9 points de base par rapport à 4,46 % au 31 décembre 2015. Au 30 septembre 2016, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,09 %, comparativement à 4,05 % au 31 décembre 2015.

Cominar répartit sur plusieurs années les échéances contractuelles de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. Au 30 septembre 2016, le terme résiduel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 5,6 ans, comparativement à 5,4 ans au 31 décembre 2015.

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

ÉCHÉANCES CONTRACTUELLES DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital	Soldes à l'échéance	Total	Taux contractuel moyen pondéré
2016 (période du 1 ^{er} octobre au 31 décembre)	14 069	24 585	38 654	3,90 %
2017	55 752	177 190	232 942	4,70 %
2018	45 283	443 977	489 261	4,94 %
2019	37 822	4 255	42 077	6,20 %
2020	39 312	82 013	121 326	4,37 %
2021	38 304	89 517	127 821	5,48 %
2022	36 928	56 136	93 064	4,14 %
2023	32 584	254 826	287 410	4,56 %
2024	23 997	181 733	205 730	4,08 %
2025	16 780	29 640	46 420	3,55 %
2026 et suivants	12 374	344 437	356 811	3,52 %
Total	353 206	1 688 310	2 041 516	4,37 %

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

DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

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

	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'émission	Dates de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 septembre 2016 \$
Série 1	4,274 %	4,32 %	juin 2012 ⁽¹⁾	15 juin et 15 décembre	juin 2017	250 000
Série 2	4,23 %	4,37 %	décembre 2012 ⁽²⁾	4 juin et 4 décembre	décembre 2019	300 000
Série 3	4,00 %	4,24 %	mai 2013	2 mai et 2 novembre	novembre 2020	100 000
Série 4	4,941 %	4,81 %	juillet 2013 ⁽³⁾	27 juillet et 27 janvier	juillet 2020	300 000
Série 7	3,62 %	3,70 %	septembre 2014	21 décembre et 21 juin	juin 2019	300 000
Série 8	4,25 %	4,34 %	décembre 2014	8 juin et 8 décembre	décembre 2021	200 000
Série 9	4,164 %	4,25 %	juin 2015	1 juin et 1 décembre	juin 2022	300 000
Série 10	4,247 %	4,34 %	mai 2016	23 mai et 23 novembre	mai 2023	225 000
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,23 %	4,30 %				
Total						1 975 000

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

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

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

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

Le 21 septembre 2016, Cominar a remboursé à échéance les débentures non garanties de premier rang de série 6 totalisant 250,0 millions \$ et portant intérêt à un taux variable en utilisant sa facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie.

Au 30 septembre 2016, le terme résiduel moyen pondéré des débentures non garanties de premier rang était de 4,0 ans.

EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 septembre 2016, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700,0 millions \$ venant à échéance en août 2019. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux de base majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2016. Au 30 septembre 2016, les emprunts bancaires totalisaient 280,9 millions \$ et les liquidités disponibles représentaient 419,1 millions \$.

SOMMAIRE DES DETTES

	Au 30 septembre 2016			Au 31 décembre 2015		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	2 045 496	4,37 %	5,6 ans	2 061 230	4,46 %	5,4 ans
Débentures	1 970 298	4,23 %	4,0 ans	1 995 506	3,95 %	4,0 ans
Emprunts bancaires	280 871	2,81 %	2,9 ans	381 166	2,85 %	2,6 ans
Total de la dette	4 296 665	4,23 %	4,6 ans	4 437 902	4,09 %	4,5 ans

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016, le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale de Cominar a légèrement augmenté, passant de 4,09 % au 31 décembre 2015 à 4,23 % au 30 septembre 2016, principalement en raison de l'émission, en mai 2016, de 225,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang portant intérêt à 4,247 % dont le produit net a servi à rembourser l'encours sur la facilité de crédit d'exploitation et au remboursement en septembre 2016 de 250,0 millions \$ de débentures non garanties de premier rang portant intérêt à un taux variable.

RATIO D'ENDETTEMENT

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

	30 septembre 2016	31 décembre 2015	30 septembre 2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(4 200)	(5 250)	(4 760)
Emprunts hypothécaires	2 045 496	2 061 230	1 855 232
Débentures	1 970 298	1 995 506	2 245 243
Emprunts bancaires	280 871	381 166	329 800
Total de la dette nette	4 292 465	4 432 652	4 425 515
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	8 284 036	8 220 447	8 227 201
Ratio d'endettement⁽¹⁾⁽²⁾	51,8 %	53,9 %	53,8 %

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

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

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme, Cominar a adopté une stratégie d'optimisation de son capital par l'entremise de vente d'actifs. Le produit net de disposition de ces ventes d'actifs sera utilisé pour le remboursement de la dette. Cominar cible un ratio d'endettement à long terme qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute des actifs.

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 2016, le ratio de couverture annualisé des intérêts se situait à 2,71 : 1 [2,67 : 1 au 31 décembre 2015], témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

ACTIFS NON GREVÉS ET DETTES NON GARANTIES

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

	Au 30 septembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés	320	3 758 270	326	3 621 513
Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie ⁽¹⁾⁽²⁾		1,67 : 1		1,52 : 1
Ratio des dettes non garanties de premier rang sur la dette totale ⁽²⁾⁽³⁾		52,4 %		53,6 %

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

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

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

Au 30 septembre 2016, Cominar détenait des immeubles productifs de revenu non grevés dont la juste valeur s'élevait à environ 3,8 milliards \$. Le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie se situait alors à 1,67 : 1.

ARRANGEMENTS HORS BILAN ET ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

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

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	7 741 336	7 706 575
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	149 037	163 733
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ⁽¹⁾	183 792	169 553
Nombre d'immeubles productifs de revenu	539	566
Superficie locative (pi ²)	44 843 000	45 352 000

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

SOMMAIRE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	30 septembre 2016	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Bureaux	134	14 574 000
Commercial	169	12 335 000
Industriel et polyvalent	236	17 934 000
Total	539	44 843 000

SOMMAIRE PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

	30 septembre 2016	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)
Québec	128	10 149 000
Montréal	289	25 168 000
Ontario ⁽¹⁾	48	5 722 000
Provinces atlantiques	60	2 698 000
Ouest canadien	14	1 106 000
Total	539	44 843 000

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

ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS

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

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

TRANSFERT AUX IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Au cours du troisième trimestre de 2016, Cominar a complété la construction d'un immeuble industriel et polyvalent qui a été transféré des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu. Située à Québec, cette propriété d'une valeur de 5,6 millions \$ et d'une superficie locative de 46 000 pieds carrés est occupée à 100 %. Le taux de capitalisation est de 8,5 %.

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

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

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

INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

Au cours du troisième trimestre de 2016, Cominar a encouru des dépenses en capital de 23,0 millions \$ [23,1 millions \$ en 2015] notamment pour augmenter la capacité de ses immeubles à générer des revenus locatifs ou à en réduire les charges d'exploitation. Au cours du trimestre, Cominar a également encouru des dépenses en capital de 2,0 millions \$ [1,8 million \$ en 2015] pour le maintien de sa capacité de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipements immobiliers, qui procureront à Cominar des avantages pour les exercices à venir. Ces dépenses ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants.

Finalement, Cominar investit dans des dépenses en immobilisations pour des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses propriétés par l'augmentation des taux de location, ainsi que dans d'autres frais relatifs à la location, principalement les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre car il dépend étroitement du renouvellement des baux et de la signature de nouveaux baux. Il dépend également de l'augmentation des espaces locatifs pour les immeubles nouvellement acquis, agrandis ou modernisés, ou ayant été transférés des immeubles en développement. Au cours du troisième trimestre de 2016, Cominar a investi 9,9 millions \$ à cet égard [11,7 millions \$ en 2015].

IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

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

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

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

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

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

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

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

Au 30 septembre 2016, le taux d'occupation moyen de nos immeubles se situait à 92,2 %, comparativement à 91,9 % au 31 décembre 2015 et à 92,0 % au 30 septembre 2015. Le tableau suivant présente les taux d'occupation par secteur d'activité.

HISTORIQUE DES TAUX D'OCCUPATION

	30 septembre 2016	31 décembre 2015	30 septembre 2015	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Secteur d'activité (%)					
Bureaux	89,7	90,3	91,1	93,5	93,3
Commercial	92,6	90,3	89,8	94,7	94,2
Industriel et polyvalent	93,9	94,3	94,4	94,9	92,4
Total du portefeuille	92,2	91,9	92,0	94,4	93,1

ACTIVITÉS DE LOCATION

	Bureaux	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux venant à échéance en 2016				
Nombre de clients	418	567	303	1 288
Superficie locative (pieds carrés)	2 053 000	1 687 000	3 088 000	6 828 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	17,23	19,75	6,12	12,83
Baux renouvelés				
Nombre de clients	219	327	189	735
Superficie locative (pieds carrés)	1 014 000	1 013 000	1 745 000	3 772 000
Loyer minimum moyen des baux renouvelés (\$/pied carré)	17,70	20,18	6,58	13,11
Taux de rétention %	49,4	60,0	56,5	55,2
Nouveaux baux				
Nombre de clients	123	143	110	376
Superficie locative (pieds carrés)	742 000	589 000	1 579 000	2 910 000
Loyer minimum moyen (\$/pied carré)	15,67	14,27	5,37	9,79

En 2016, 15,2 % des superficies locatives de Cominar arriveront à échéance. 55,2 % de ces superficies locatives ont déjà été renouvelées au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016 alors que nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 2,9 millions de pieds carrés. Globalement, au cours des trois derniers trimestres, 97,6 % des superficies locatives venant à échéance en 2016 ont déjà fait l'objet d'un renouvellement ou d'un nouveau bail.

CROISSANCE DU LOYER NET DES BAUX RENOUVELÉS

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
	%	%
Secteur d'activité		
Bureaux	1,5	(5,1)
Commercial	(2,2)	(1,7)
Industriel et polyvalent	2,6	3,6
Total du portefeuille	1,0	(1,5)

La croissance du loyer net des baux renouvelés est en hausse de 1,0 % pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016.

BAUX VENANT À ÉCHÉANCE

	2017	2018	2019	2020	2021
Bureaux					
Superficie locative (pieds carrés)	2 092 000	2 112 000	1 827 000	1 032 000	1 279 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	17,40	18,55	17,99	18,05	17,05
% du portefeuille – Bureaux	14,4	14,5	12,5	7,1	8,8
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	2 067 000	2 136 000	1 575 000	1 312 000	1 073 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	18,99	16,00	18,47	22,57	22,14
% du portefeuille – Commercial	16,8	17,3	12,8	10,6	8,7
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	3 769 000	2 926 000	1 383 000	2 165 000	1 629 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	6,72	6,71	7,55	6,82	6,56
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	21,0	16,3	7,7	12,1	9,1
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	7 928 000	7 174 000	4 785 000	4 509 000	3 981 000
Loyer minimum moyen/pied carré (\$/pied carré)	12,57	12,91	15,12	13,93	14,08
% du portefeuille	17,7	16,0	10,7	10,1	8,9

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

	Durée résiduelle moyenne années	Superficie moyenne occupée par client pi ²	Loyer minimum moyen /pied carré \$
Bureaux	4,5	6 900	17,51
Commercial	4,3	4 200	18,71
Industriel et polyvalent	4,3	13 900	6,60
Moyenne portefeuille	4,4	7 100	13,33

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 6 000 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 7 100 pieds carrés. Nos trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 5,0 %, 4,9 % et 4,0 % de nos produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité de nos flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 10,7 % proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant environ 100 baux.

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

Client	% des produits d'exploitation
Société québécoise des infrastructures	5,0
Travaux publics Canada	4,9
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	4,0
Banque Scotia	1,1
Thales Canada	0,8
Harvest Operations Corp.	0,8
Groupe Jean Coutu	0,7
Shoppers Drug Mart	0,7
Groupe immobilier Desjardins inc.	0,6
Dollarama	0,6
Total	19,2

PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

En 2015, Cominar a reçu l'approbation de la Bourse de Toronto pour la mise en place d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, jusqu'à concurrence de 4 000 000 parts. L'offre a pris fin le 1^{er} septembre 2016.

Aucune part n'a été rachetée au cours du troisième trimestre de 2016. Pendant la période de cette offre publique de rachat, Cominar a racheté un total de 3 248 232 parts à un prix moyen de 14,94 \$ pour une contrepartie totale de 48,5 millions \$ payée comptant.

Le 14 septembre 2016, Cominar a annoncé la reprise de son régime de réinvestissement des distributions qui était suspendu depuis le 20 janvier 2016.

Le 23 septembre 2016, Cominar a clôturé un placement public de 12 780 000 parts au prix de 15,65 \$ par part. Le produit net total revenant à Cominar s'est élevé à 191,7 millions \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais afférents au placement. Le produit net du placement a été affecté au remboursement de la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie.

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
Parts émises et en circulation au début de la période	170 912 647	158 689 195
+ Appel public à l'épargne	12 780 000	7 901 650
- Rachat de parts dans le cours normal des activités	(2 717 396)	(530 836)
+ Exercice d'options	—	266 200
+ Régime de réinvestissement des distributions	—	4 582 780
+ Conversion de débetures convertibles	—	3 658
+ Conversion de parts incessibles et de parts différées	18 375	—
Parts émises et en circulation à la fin de la période	180 993 626	170 912 647

Information supplémentaire

1 novembre 2016

Parts émises et en circulation	181 284 330
Options d'achat de parts en circulation	10 004 950
Parts incessibles et parts différées	235 997

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 2016, Cominar a effectué des opérations avec ces sociétés, dont voici le détail :

Trimestres terminés les 30 septembre	2016	2015
	\$	\$
Immeubles de placement – coûts en capital	17 490	17 761
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital	540	4 503
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	799	572
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement	79	71
Revenus d'intérêts	70	70

Les soldes présentés aux bilans consolidés se détaillent comme suit :

	Au 30 septembre 2016	Au 31 décembre 2015
	\$	\$
Participations dans des coentreprises	84 898	74 888
Créance hypothécaire	8 250	8 250
Débiteurs	1 187	701
Créditeurs	5 220	8 804

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

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

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

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

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

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

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

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

Immeubles de placement

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

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

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

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

Capitalisation des coûts

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

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

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

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

Incitatifs à la location

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

Instruments financiers

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

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Coûts de financement différés

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

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

Constataion des produits

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

Plan incitatif à long terme

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

Options d'achat de parts

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

Parts incessibles

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

Parts différées

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

Impôts sur les bénéfices

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

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

Calculs par part

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

Information sectorielle

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

MODIFICATIONS FUTURES DE NORMES COMPTABLES

IFRS 9 – « Instruments financiers »

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

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

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

IFRS 16 – « Contrats de location »

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

RISQUES ET INCERTITUDES

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

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

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

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
30 septembre 2016

Non audités

BILANS CONSOLIDÉS

[non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 septembre 2016	31 décembre 2015
		\$	\$
ACTIF			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	7 646 626	7 614 990
Immeubles en développement	5	52 483	49 114
Terrains détenus pour développement futur	5	75 081	71 646
		7 774 190	7 735 750
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	6	149 037	163 733
Participations dans des coentreprises	7	84 898	74 888
Goodwill		166 971	166 971
Créance hypothécaire		8 250	8 250
Débiteurs		50 106	56 756
Frais payés d'avance et autres actifs		50 584	14 099
Trésorerie et équivalents de trésorerie		4 200	5 250
Total de l'actif		8 288 236	8 225 697
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	8	2 045 496	2 052 640
Emprunt hypothécaire relié à un immeuble détenu en vue de la vente	6, 8	—	8 590
Débiteures	9	1 970 298	1 995 506
Emprunts bancaires	10	280 871	381 166
Créditeurs et charges à payer		120 043	118 921
Passifs d'impôts différés		11 607	10 877
Distributions payables aux porteurs de parts		22 300	—
Total du passif		4 450 615	4 567 700
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS			
Avoir des porteurs de parts		3 837 621	3 657 997
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		8 288 236	8 225 697

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour les périodes terminées les 30 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 2016		3 063 920	2 008 364	(1 421 233)	6 946	—	3 657 997
Bénéfice net et résultat global		—	215 397	—	—	—	215 397
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(187 300)	—	—	(187 300)
Émissions de parts	11	200 354	—	—	(347)	—	200 007
Frais afférents à l'émission de parts	11	(8 491)	—	—	—	—	(8 491)
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	(40 779)	—	—	—	—	(40 779)
Plan incitatif à long terme		—	100	—	690	—	790
Solde au 30 septembre 2016		3 215 004	2 223 861	(1 608 533)	7 289	—	3 837 621

	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 2015		2 839 515	1 733 684	(1 169 938)	5 746	1 424	3 410 431
Bénéfice net et résultat global		—	219 434	—	—	—	219 434
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(188 097)	—	—	(188 097)
Émissions de parts		213 423	—	—	—	—	213 423
Frais afférents à l'émission de parts		(6 565)	—	—	—	—	(6 565)
Plan incitatif à long terme		—	174	—	1 347	—	1 521
Rachat de déventures convertibles		—	1 424	—	—	(1 424)	—
Solde au 30 septembre 2015		3 046 373	1 954 716	(1 358 035)	7 093	—	3 650 147

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)	
		2016	2015	2016	2015
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement		217 946	217 946	656 632	672 126
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		42 644	43 265	139 866	141 658
Impôts fonciers et services		46 922	47 982	150 423	154 007
Frais de gestion immobilière		3 811	3 845	12 035	11 748
		93 377	95 092	302 324	307 413
Bénéfice d'exploitation net		124 569	122 854	354 308	364 713
Charge financière	12	(43 243)	(45 420)	(128 163)	(134 556)
Frais d'administration du Fonds		(4 252)	(3 919)	(12 229)	(12 246)
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	7	799	572	2 211	1 826
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices		77 873	74 087	216 127	219 737
Impôts sur les bénéfices		(344)	(92)	(730)	(303)
Bénéfice net et résultat global		77 529	73 995	215 397	219 434
Bénéfice net de base par part	13	0,46	0,44	1,27	1,31
Bénéfice net dilué par part	13	0,46	0,44	1,27	1,31

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)	
		2016	2015	2016	2015
		\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		77 529	73 995	215 397	219 434
Ajustements pour :					
Excédent de la quote-part du bénéfice net et résultat global sur les distributions reçues des coentreprises	7	(799)	(572)	(2 211)	(1 626)
Amortissements		(536)	(163)	(1 883)	(1 399)
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		242	491	780	1 484
Impôts différés		344	92	730	303
Comptabilisation linéaire des baux	4	(1 566)	(1 902)	(3 108)	(5 617)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	14	44 999	28 694	(27 646)	(56 316)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		120 213	100 635	182 059	156 263
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisitions et investissements liés aux immeubles productifs de revenu	4	(45 421)	(40 754)	(122 941)	(132 349)
Acquisitions et investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	(4 292)	(2 045)	(10 055)	(9 460)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3	—	97 444	101 243	97 444
Contributions au capital des coentreprises	7	(1 500)	(14 809)	(10 550)	(33 259)
Retour de capital d'une coentreprise	7	351	—	2 751	1 231
Variation des autres actifs		1 040	2 410	118	1 344
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		(49 822)	42 246	(39 434)	(75 049)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Distributions aux porteurs de parts		(61 819)	(42 622)	(165 000)	(113 762)
Emprunts bancaires		34 409	146 370	(100 295)	(127 523)
Emprunts hypothécaires		81 484	(367)	218 015	(462)
Produit net de l'émission de débetures		(55)	(57)	223 759	298 346
Produit net de l'émission de parts	11	191 516	(17)	191 516	153 373
Rachat de parts dans le cours normal des activités	11	—	(185 961)	(40 779)	(185 961)
Remboursement de débetures à l'échéance		(250 000)	—	(250 000)	—
Remboursement d'emprunts hypothécaires à l'échéance	8	(54 339)	(47 137)	(180 145)	(63 289)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(13 587)	(14 369)	(40 746)	(43 085)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(72 391)	(144 160)	(143 675)	(82 363)
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie		(2 000)	(1 279)	(1 050)	(1 149)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		6 200	6 039	5 250	5 909
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		4 200	4 760	4 200	4 760
Autres informations					
Intérêts payés		32 985	38 276	122 769	132 688
Distributions reçues des coentreprises	7	—	—	—	200

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Pour les périodes terminées les 30 septembre 2016 et 2015
[non audités, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

1) DESCRIPTION DU FONDS

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 30 septembre 2016, il détenait et gérait un portefeuille de 539 immeubles de qualité qui couvraient au total 44,8 millions de pieds carrés répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 1^{er} novembre 2016.

2) PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Mode de préparation

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

3) DISPOSITIONS

DISPOSITIONS D'IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

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

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

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

4) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
		\$	\$
Solde au début de la période		7 614 990	7 697 823
Acquisitions et coûts afférents		10 611	33 081
Ajustement à la juste valeur		—	(23 322)
Coûts en capital		98 827	137 161
Dispositions		—	(97 444)
Transferts des immeubles en développement	5	5 599	13 292
Transferts aux immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	6	(95 028)	(163 733)
Variation des coûts directs initiaux		8 519	10 992
Comptabilisation linéaire des baux		3 108	7 140
Solde à la fin de la période		7 646 626	7 614 990

Au cours du troisième trimestre de 2016, Cominar a terminé la construction d'un immeuble industriel et polyvalent qu'il a transféré des immeubles en développement aux immeubles productifs de revenu. Située à Québec, cette propriété, d'une valeur de 5 599 \$ et d'une superficie locative de 46 000 pieds carrés, est occupée à 100 %. Le taux de capitalisation est de 8,5 %.

5) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

	Note	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
		\$	\$
Solde au début de la période		120 760	121 938
Coûts en capital		7 965	6 776
Intérêts capitalisés		3 804	5 239
Transferts aux immeubles productifs de revenu	4	(5 599)	(13 292)
Variation des coûts directs initiaux		634	99
Solde à la fin de la période		127 564	120 760
Répartition :			
Immeubles en développement		52 483	49 114
Terrains détenus pour développement futur		75 081	71 646

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

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

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

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

7) COENTREPRISES

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

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

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	74 888	41 633
Contributions au capital des coentreprises	10 550	33 259
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	2 211	1 427
Liquidités distribuées par une coentreprise	—	(200)
Retour de capital d'une coentreprise	(2 751)	(1 231)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	84 898	74 888

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

	Au 30 septembre 2016	Au 31 décembre 2015
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	189 421	183 168
Immeubles en développement	32 994	32 921
Terrains détenus pour développement futur	53 159	43 122
Autres actifs	2 998	2 806
Emprunts hypothécaires	(113 595)	(102 312)
Emprunts bancaires	(19 318)	(25 002)
Autres passifs	(2 574)	(6 440)
Actif net des coentreprises	143 085	128 263
Quote-part de l'actif net des coentreprises	84 898	74 888

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2016	2015	2016	2015
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	4 850	4 312	14 910	13 430
Charges d'exploitation	1 877	1 904	6 397	6 016
Bénéfice d'exploitation net	2 973	2 408	8 513	7 414
Charge financière	(1 364)	(1 264)	(3 998)	(3 762)
Frais d'administration	(12)	—	(93)	—
Bénéfice net et résultat global	1 597	1 144	4 422	3 652
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	799	572	2 211	1 826

8) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015	
	Taux contractuel moyen pondéré		Taux contractuel moyen pondéré	
	\$	%	\$	%
Solde au début de la période	2 051 335	4,46	1 948 462	4,79
Emprunts hypothécaires nets contractés ou pris en charge	219 555	3,43	371 407	3,07
Remboursements mensuels de capital	(40 746)	—	(57 120)	—
Remboursement de soldes à l'échéance	(188 628)	5,45	(211 414)	4,77
	2 041 516	4,37	2 051 335	4,46
Plus : Écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge	9 214		14 246	
Moins : Coûts de financement différés	(5 234)		(4 351)	
Solde à la fin de la période ⁽¹⁾	2 045 496		2 061 230	

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

Les emprunts hypothécaires sont garantis principalement par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 4 022 170 \$ [4 162 353 \$ au 31 décembre 2015]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,52 % à 7,75 % [2,35 % à 7,75 % au 31 décembre 2015], le taux contractuel moyen pondéré s'élevait à 4,37 % au 30 septembre 2016 [4,46 % au 31 décembre 2015], et sont renouvelables à diverses dates entre octobre 2016 et janvier 2039. Au 30 septembre 2016, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,09 % [4,05 % au 31 décembre 2015].

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

9) DÉBENTURES

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

Le 21 septembre 2016, Cominar a remboursé à échéance les débentures non garanties de premier rang de série 6 totalisant 250 000 \$ et portant intérêt à un taux variable.

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

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel %	Taux d'intérêt effectif %	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 septembre 2016 \$
Série 1	juin 2012 ⁽¹⁾	4,274	4,32	juin 2017	250 000
Série 2	décembre 2012 ⁽²⁾	4,23	4,37	décembre 2019	300 000
Série 3	mai 2013	4,00	4,24	novembre 2020	100 000
Série 4	juillet 2013 ⁽³⁾	4,941	4,81	juillet 2020	300 000
Série 7	septembre 2014	3,62	3,70	juin 2019	300 000
Série 8	décembre 2014	4,25	4,34	décembre 2021	200 000
Série 9	juin 2015	4,164	4,25	juin 2022	300 000
Série 10	mai 2016	4,247	4,34	mai 2023	225 000
Total		4,23	4,30		1 975 000

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

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

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

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré %	\$	Taux contractuel moyen pondéré %
Solde au début de la période	2 000 000	3,95	1 950 000	3,89
Émissions	225 000	4,25	300 000	4,16
Remboursement à l'échéance	(250 000)	1,97	(250 000)	3,03
	1 975 000	4,23	2 000 000	3,95
Moins : Coûts de financement différés	(7 023)		(7 413)	
Plus : Prime et escompte nets à l'émission	2 321		2 919	
Solde à la fin de la période	1 970 298		1 995 506	

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

10) EMPRUNTS BANCAIRES

Au 30 septembre 2016, Cominar disposait d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie pour un montant maximum de 700 000 \$ venant à échéance en août 2019. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux de base majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 30 septembre 2016 et au 31 décembre 2015. Au 30 septembre 2016, les emprunts bancaires totalisaient 280 871 \$ et les liquidités disponibles représentaient 419 129 \$.

11) PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

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

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016		Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	170 912 647	3 063 920	158 689 195	2 839 515
Appel public à l'épargne	12 780 000	191 516	7 901 650	148 701
Rachat de parts dans le cours normal des activités	(2 717 396)	(40 779)	(530 836)	(7 755)
Exercice d'options	—	—	266 200	4 741
Régime de réinvestissement des distributions	—	—	4 582 780	78 643
Conversion de débetures convertibles	—	—	3 658	75
Conversion de parts incessibles et parts différées	18 375	347	—	—
Parts émises et en circulation à la fin de la période	180 993 626	3 215 004	170 912 647	3 063 920

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2016	2015	2016	2015
	\$	\$	\$	\$
Distributions	63 513	62 959	187 300	188 097
Distributions par part	0,3675	0,3675	1,1025	1,1025

12) CHARGE FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2016	2015	2016	2015
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	21 588	22 346	65 628	67 415
Intérêts sur débetures	21 998	21 714	62 558	60 286
Intérêts sur débetures convertibles	—	1 287	—	7 010
Intérêts sur emprunts bancaires	2 213	1 934	7 656	6 625
Amortissement net de la prime et de l'escompte à l'émission de débetures	(201)	(198)	(598)	(587)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	914	2 151	2 873	5 773
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 547)	(2 336)	(5 033)	(7 305)
Moins : intérêts capitalisés ⁽¹⁾	(1 722)	(1 478)	(4 921)	(4 661)
Total de la charge financière	43 243	45 420	128 163	134 556

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

13) BASE DE CALCULS PAR PART

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2016	2015	2016	2015
	Parts	Parts	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	169 427 041	169 015 978	168 964 131	167 096 698
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	518 205	45 345	444 999	209 376
Dilution afférente aux débetures convertibles	—	222 581	—	—
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	169 945 246	169 283 904	169 409 130	167 306 074

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 7 158 217 options en cours pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016 [8 335 050 options en 2015] et de 7 253 094 options en cours pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016 [3 982 228 options en 2015] du fait que le prix de levée des options, incluant la partie non constatée de la charge de rémunération afférente, est supérieur au prix moyen des parts. Le calcul du bénéfice net dilué par part comprend l'élimination des intérêts au taux effectif sur les débetures convertibles de nil \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2016 [93 \$ en 2015] et de nil \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2016 [nil \$ en 2015].

14) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2016	2015	2016	2015
	\$	\$	\$	\$
Débiteurs	3 995	(1 992)	6 650	(3 811)
Frais payés d'avance	23 483	24 614	(38 063)	(38 648)
Créditeurs et charges à payer	17 521	6 072	3 767	(13 857)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	44 999	28 694	(27 646)	(56 316)
Autre information				
Acquisitions et investissements impayés relativement aux immeubles de placement	12 992	13 600	12 992	13 600

15) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

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

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2016	2015	2016	2015
		\$	\$	\$	\$
Immeubles de placement – coûts en capital		17 490	17 761	59 884	49 381
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – acquisition		–	10 192	6 204	31 276
Immeubles de placement détenus dans des coentreprises – coûts en capital		540	4 503	3 012	11 635
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	7	799	572	2 211	1 826
Revenus de location nets tirés des immeubles de placement		79	71	226	199
Revenus d'intérêts		70	70	210	243

	Note	Au 30 septembre 2016	Au 31 décembre 2015
		\$	\$
Participations dans des coentreprises	7	84 898	74 888
Créance hypothécaire		8 250	8 250
Débiteurs		1 187	701
Créditeurs		5 220	8 804

16) JUSTE VALEUR

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

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

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

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

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

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

		Au 30 septembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
PASSIFS FINANCIERS					
Emprunts hypothécaires	2	2 045 496	2 111 072	2 061 230	2 140 424
Débentures	2	1 970 298	2 039 281	1 995 506	2 026 127

17) INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

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

Trimestre terminé le	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
30 septembre 2016						
Revenus tirés des immeubles de placement	93 578	88 295	38 498	220 371	(2 425)	217 946
Bénéfice d'exploitation net	48 408	53 265	24 382	126 055	(1 486)	124 569
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	799	799
30 septembre 2015						
Revenus tirés des immeubles de placement	96 883	83 208	40 011	220 102	(2 156)	217 946
Bénéfice d'exploitation net	51 541	46 703	25 786	124 057	(1 203)	122 854
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	572	572

Période de neuf mois terminée	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
30 septembre 2016						
Revenus tirés des immeubles de placement	287 945	252 959	123 183	664 087	(7 455)	656 632
Bénéfice d'exploitation net	146 381	139 947	72 236	358 564	(4 256)	354 308
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	2 211	2 211
30 septembre 2015						
Revenus tirés des immeubles de placement	301 218	254 350	123 273	678 841	(6 715)	672 126
Bénéfice d'exploitation net	156 783	138 251	73 386	368 420	(3 707)	364 713
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	—	—	—	1 826	1 826

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
Au 30 septembre 2016	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	3 333 216	2 975 572	1 432 548	7 741 336	(94 710)	7 646 626
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	—	99 538	49 499	149 037	—	149 037
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	84 898	84 898
Au 31 décembre 2015	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	3 253 449	3 002 584	1 450 542	7 706 575	(91 585)	7 614 990
Immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente	—	163 733	—	163 733	—	163 733
Participations dans des coentreprises	—	—	—	—	74 888	74 888

18) ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 13 octobre 2016, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part payable le 15 novembre 2016.

INFORMATIONS CORPORATIVES

CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Michel Dallaire, ing.

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

Luc Bachand ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

Administrateur de sociétés

Mary-Ann Bell, ing, m.sc, ASC ⁽¹⁾⁽²⁾

Administratrice de sociétés

Alain Dallaire

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

Alban D'Amours, M.C., G.O.Q., FA dma ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾

Administrateur de sociétés

Ghislaine Laberge ⁽²⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

Johanne M. Lépine ⁽³⁾⁽⁴⁾

Présidente et chef de la direction
Aon Parizeau inc.

Michel Théroux, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽³⁾

Administrateur de sociétés

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de rémunération

(3) Membre du comité des candidatures et de gouvernance

(4) Membre du comité d'investissement

PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Michel Dallaire, ing.

Chef de la direction

Sylvain Cossette, B.C.L.

Président et chef de l'exploitation

Gilles Hamel, CPA, CA

Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

Guy Charron, CPA, CA

Vice-président exécutif, exploitation
Commerce de détail

Alain Dallaire

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

Todd Bechard, CPA, CMA, CFA

Vice-président exécutif, acquisitions

Jean Laramée, ing.

Vice-président exécutif, développement

Michael Racine

Vice-président exécutif, location
Bureaux et industriel

Manon Deslauriers

Vice-présidente, affaires juridiques et
secrétaire corporative

INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

INSCRIPTION EN BOURSE

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

AGENT DE TRANSFERT

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

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

TAXATION DES DISTRIBUTIONS

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

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

AUDITEURS

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

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Le 14 septembre 2016, Cominar a annoncé la reprise de son régime de réinvestissement des distributions qui était suspendu depuis le 20 janvier 2016.

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 3 % 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.

