

États financiers

Exercice terminé le 31 décembre 2022



Table des matières

6	Bilans consolidés
7	États consolidés de l'avoir des porteurs de parts
8	États consolidés du résultat global
9	États consolidés des flux de trésorerie
10	Notes afférentes aux états financiers consolidés

Rapport de l'auditeur indépendant

Au porteur de parts du Fonds de placement immobilier Cominar

Notre opinion

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds de placement immobilier Cominar et de ses filiales (collectivement, le « Fonds ») aux 31 décembre 2022 et 2021, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (IFRS).

Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés du Fonds, qui comprennent :

- les bilans consolidés aux 31 décembre 2022 et 2021;
- les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- les notes annexes, qui comprennent les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Indépendance

Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.
Place de la Cité, Tour Cominar, 2640, boulevard Laurier, bureau 1700, Québec (Québec) Canada G1V 5C2
Tél. : +1 418 522-7001, Téléc. : +1 418 522-5663

« PwC » s'entend de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., une société à responsabilité limitée de l'Ontario.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long du processus. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;

- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser ses activités;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du Fonds pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.*¹

Québec (Québec)
Le 27 février 2023

¹ CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A125971

Bilans consolidés

[en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 décembre 2022 \$	31 décembre 2021 \$
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	3	1 988 690	2 517 447
Immeubles en développement	4	—	28 944
Terrains détenus pour développement futur	4	52 700	29 635
		2 041 390	2 576 026
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	312 865	3 363 500
Participation dans des coentreprises	6	13 317	76 383
Créance hypothécaire	7	10 000	—
Débiteurs	8	17 823	32 661
Frais payés d'avance et autres actifs		3 669	18 230
Trésorerie et équivalents de trésorerie		38 063	7 604
Total de l'actif		2 437 127	6 074 404
Passif			
Emprunts hypothécaires	9	775 431	1 058 049
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5, 9	96 439	992 785
Déventures	10	269 916	871 973
Emprunts bancaires	11	—	537 093
Créditeurs et charges à payer	12	68 516	131 380
Total du passif		1 210 302	3 591 280
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		1 226 825	2 483 124
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		2 437 127	6 074 404

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

Approuvé par le conseil des fiduciaires.

(signé) Samir Manji

Samir Manji
Président du conseil des fiduciaires

(signé) Navdeep Gill

Navdeep Gill
Présidente du comité d'audit

États consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les exercices terminés les 31 décembre
[en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apport des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2022		3 233 486	1 590 967	(2 350 252)	8 923	2 483 124
Perte nette et résultat global		—	(95 022)	—	—	(95 022)
Distributions aux porteurs de parts	13	—	—	(1 152 844)	—	(1 152 844)
Distribution spéciale en parts	13	1 300 000	—	(1 300 000)	—	—
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement ¹	13	2 143 800	—	—	—	2 143 800
Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement ¹	13	(4 533 486)	2 389 686	—	—	(2 143 800)
Plan incitatif à long terme		—	490	—	(8 923)	(8 433)
Solde au 31 décembre 2022		2 143 800	3 886 121	(4 803 096)	—	1 226 825

¹ Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur l'Arrangement

	Note	Apport des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2021		3 233 486	1 783 589	(2 300 990)	8 396	2 724 481
Perte nette et résultat global		—	(195 308)	—	—	(195 308)
Distributions aux porteurs de parts	13	—	—	(49 262)	—	(49 262)
Plan incitatif à long terme		—	2 686	—	527	3 213
Solde au 31 décembre 2021		3 233 486	1 590 967	(2 350 252)	8 923	2 483 124

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

États consolidés du résultat global

Pour les exercices terminés les 31 décembre
[en milliers de dollars canadiens]

	Note	2022 \$	2021 \$
Produits d'exploitation			
Revenus tirés des immeubles de placement	14	382 010	658 594
Charges d'exploitation			
Frais d'exploitation	17	(102 980)	(145 152)
Impôts fonciers et services		(86 481)	(152 067)
Frais d'administration immobilière	17	(10 846)	(19 137)
		(200 307)	(316 356)
Bénéfice d'exploitation net		181 703	342 238
Charge financière	18	(70 298)	(136 350)
Frais d'administration du Fonds	19	(32 313)	(34 709)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4, 5	(92 561)	(347 855)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	6	1 282	(17 638)
Frais de transaction	20	(83 023)	(1 052)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices		(95 210)	(195 366)
Impôts sur les bénéfices			
Impôts exigibles		(14)	—
Impôts différés		202	58
		188	58
Perte nette et résultat global		(95 022)	(195 308)

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

États consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices terminés les 31 décembre
[en milliers de dollars canadiens]

	Note	2022 \$	2021 \$
Activités d'exploitation			
Perte nette		(95 022)	(195 308)
Ajustements pour:			
Excédent de la quote-part de la perte nette (bénéfice net) sur les distributions reçues des coentreprises	6	(1 282)	21 463
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4, 5	92 561	347 855
Amortissements		4 241	7 413
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	13	—	3 213
Impôts différés		(202)	(58)
Comptabilisation linéaire des baux	3, 4, 5	(64)	(2 141)
Radiation de frais de financement et autres actifs		12 542	—
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	21	(29 372)	20 052
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		(16 598)	202 489
Activités d'investissement			
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	3, 21	(42 631)	(129 078)
Investissements liés aux immeubles en développement	4, 21	(3 802)	(13 883)
Produit de la vente d'immeubles de placement net des emprunts hypothécaires cédés	3, 5	2 956 542	68 487
Produit provenant de la dissolution d'une coentreprise	6	60 390	—
Produit provenant de la cession d'une participation dans une coentreprise	6	6 265	—
Contributions au capital d'une coentreprise	6	(2 307)	(349)
Variation des autres actifs		821	1 060
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		2 975 278	(73 763)
Activités de financement			
Distributions en espèces aux porteurs de parts	13	(1 152 844)	(49 262)
Variation nette des emprunts bancaires	11	(537 093)	170 135
Frais de financement engagés pour des emprunts hypothécaires	9	(337)	—
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement ¹	13	2 049 629	—
Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement ¹	13	(2 049 744)	—
Règlement des instruments incitatifs à long terme dans le cadre de l'Arrangement ¹		(8 923)	—
Remboursements de débentures	10	(603 985)	(200 000)
Remboursements d'emprunts hypothécaires	9	(598 162)	(6 184)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	9	(26 762)	(49 405)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(2 928 221)	(134 716)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		30 459	(5 990)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		7 604	13 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		38 063	7 604
Autres informations			
Intérêts payés		67 782	135 680
Liquidités distribuées par une coentreprise	6	—	3 825

¹ Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur l'Arrangement

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2022 et 2021

[en milliers de dollars canadiens]

1) Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») est un fond 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 31 décembre 2022, Cominar détenait et gérât un portefeuille de 68 immeubles qui couvraient au total environ 11,9 millions de pieds carrés répartis au Québec, et à Ottawa, en Ontario.

Le siège social de Cominar est situé au Complexe Jules-Dallaire - T3, 2820, boulevard Laurier, bureau 750, 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 consolidés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 27 février 2023.

L'Arrangement

Le 1^{er} mars 2022, Cominar a annoncé la clôture d'une transaction en vertu de laquelle toutes les parts émises et en circulation de Cominar (les « Parts ») ont été acquises en vertu d'un plan d'arrangement au prix de 11,75 \$ par Part en espèces par un consortium, Iris Acquisition II LP (« IRIS »), composé d'une filiale de Canderel Management Inc., FrontFour Capital Group LLC, Artis Real Estate Investment Trust (« Artis »), des partenariats gérés par Sandpiper Group et Koch Real Estate Investments, LLC (« KREI »), KREI et Artis fournissant également des actions privilégiées (l'« Arrangement »).

Dans le cadre de l'Arrangement, un membre du groupe de Mach Capital Inc. a acquis certains des immeubles commerciaux et des immeubles de bureaux du FPI et un membre du groupe de Blackstone Real Estate Services L.L.C. a acquis la majorité du portefeuille d'immeubles industriels du FPI.

Dans le cadre de l'Arrangement, les fiduciaires en poste de Cominar ont démissionné et ont été remplacés par Alex Avery, Renzo Barazzuol, Navdeep Gill, Stephen Loukas, Samir Manji, Brett Miller, Ben Rodney, Ryan Ross et Jonathan Wener.

Étant donné la réalisation de l'Arrangement, les Parts ont été radiées de la cote de la Bourse de Toronto à la clôture des opérations le 2 mars 2022.

2) Principales conventions comptables

a) Mode de présentation

Les états financiers consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacun des exercices présentés dans ces états financiers consolidés.

b) Mode de préparation

Consolidation

Ces états financiers consolidés comprennent les comptes de Cominar et de ses filiales en propriété exclusive.

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

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

- **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que les taux de capitalisation finaux, et la méthode de la capitalisation

directe du bénéfice d'exploitation net qui repose sur le bénéfice d'exploitation net stabilisé et les taux de capitalisation globaux.

- **Provision pour pertes de crédit attendues**

La provision de Cominar pour pertes de crédit attendues inclut des estimations pour tenir compte de l'incertitude de la recouvrabilité des loyers auprès de locataires et de l'incertitude de la recouvrabilité de toutes les autres créances.

- **Partenariats**

Au moment de la création d'un partenariat, la direction de Cominar examine ses critères de classement afin de déterminer s'il s'agit d'une coentreprise à comptabiliser selon la méthode de la mise en équivalence ou d'une entreprise commune pour laquelle nous devons comptabiliser la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges. Cominar détient des participations de 50 % et de 75 % dans ses partenariats. Elle exerce un contrôle conjoint sur ceux-ci puisque, selon les ententes contractuelles, un consentement unanime de toutes les parties aux ententes est nécessaire dans les décisions concernant les activités pertinentes. Les partenariats auxquels Cominar participe sont structurés de façon à conférer à Cominar des droits sur l'actif net de ces entités. Par conséquent, ces arrangements sont présentés comme des coentreprises et comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

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 par des évaluateurs à l'interne et par des évaluateurs indépendants ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. 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 stabilisés et le 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.

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 d'opérations comparables sur le marché.

Capitalisation des coûts

Cominar capitalise dans les immeubles de placement les coûts engagés 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, engagées 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 engagés lors de la négociation et de la préparation des baux, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés, 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 reliés à l'acquisition du bien immobilier ainsi que les frais engagés 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'engagés 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.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement sont classifiés comme étant détenus en vue de la vente lorsque leur valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Les immeubles de placement détenus en vue de la vente continuent d'être évalués selon le modèle de la juste valeur.

Instruments financiers

Cominar classe ses instruments financiers par catégorie selon les fins pour lesquelles ils ont été acquis et selon 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, les débiteurs et la créance hypothécaire sont classifiés dans les « Actifs financiers au coût amorti ». 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 débentures, les emprunts bancaires et les crédetes et charges à payer sont classifiés dans les « Passifs financiers au coût amorti ». 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 ou de débentures, 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 aux facilités de crédit 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.

Constatation des produits

La direction a déterminé que tous les baux que Cominar a conclus avec ses locataires constituent des contrats de location simple. Les loyers minimaux sont constatés selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes et l'excédent de ces loyers constatés sur les montants exigibles est comptabilisé dans le bilan consolidé de Cominar au titre des immeubles de placement. Les baux prévoient habituellement le remboursement par les locataires des frais d'entretien des parties communes, des impôts fonciers et d'autres frais d'exploitation, constaté à titre de produits d'exploitation dans la période où le droit au remboursement est acquis. Les loyers conditionnels 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.

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 à son seul porteur 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 n'est requise.

Les filiales de Cominar constituées en sociétés par actions sont assujétiées à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et 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.

Information sectorielle

L'information sectorielle est déterminée sur la base de rapports internes qui sont régulièrement revus par le principal décideur opérationnel dans le but d'allouer des ressources au secteur et d'évaluer sa performance. Les secteurs de Cominar sont gérés par l'utilisation faite des propriétés.

3) Immeubles productifs de revenu

Exercices terminés les 31 décembre		2022	2021
	Note	\$	\$
Solde au début de l'exercice		2 517 447	6 077 025
Ajustement à la juste valeur		(64 766)	(330 914)
Coût en capital		35 976	120 881
Cessions		(16 000)	–
Transfert net aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	(485 378)	(3 360 350)
Variation des coûts directs initiaux		1 753	8 614
Comptabilisation linéaire des baux		(342)	2 191
Solde à la fin de l'exercice		1 988 690	2 517 447

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers consolidés. Les justes valeurs sont établies d'après des évaluations effectuées à l'interne et par des évaluateurs immobiliers indépendants, ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les évaluations externes ont été effectuées par des firmes nationales indépendantes ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, et une expérience récente quant à la situation géographique et à la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet des évaluations.

Voici une description de ces méthodes et des hypothèses clés utilisées :

La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie - Selon cette méthode, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble de placement sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles, ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Les taux d'actualisation et de capitalisation finaux sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables.

La méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets - Selon cette méthode, les taux de capitalisation globaux sont appliqués aux bénéfices d'exploitation nets stabilisés pour se conformer aux normes d'évaluation en vigueur. Les bénéfices d'exploitation nets stabilisés représentent le bénéfice d'exploitation net ajusté pour des éléments tels que les frais de gestion, les taux d'occupation, la comptabilisation linéaire des baux et d'autres éléments non récurrents. Cominar reçoit périodiquement les publications de firmes nationales traitant de l'activité immobilière et de ses tendances.

Cominar a déterminé qu'une augmentation ou une diminution des taux de capitalisation en 2022 de 0,1 % pour l'ensemble du portefeuille immobilier, excluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente, entraînerait une diminution ou une augmentation d'environ 31 589 \$ [111 000 \$ en 2021] de la juste valeur de ses immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2022, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille immobilier au moyen d'évaluations internes et externes ainsi que de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement, et a déterminé qu'une diminution nette de 92 561 \$ était nécessaire pour ajuster la valeur comptable à la juste valeur des immeubles de placement [diminution de 347 855 \$ en 2021]. La variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2022 s'établit à une diminution nette de 73 523 \$ [diminution nette de 362 650 \$ en 2021]. La juste valeur des immeubles de placement réévaluée à la fin de 2022 à partir d'évaluations externes et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement, représentait 100 % [86 % en 2021] de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement.

Les taux de capitalisation et d'actualisation utilisés aux fins des évaluations internes et externes concordent.

Taux de capitalisation globaux, taux d'actualisation et taux de capitalisation finaux moyens pondérés

	2022 ¹		2021 ¹	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Immeubles de bureaux et à usage mixte				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux de capitalisation global	3,8 % - 8,0 %	5,5 %	4,5 % - 7,5 %	5,6 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	4,8 % - 9,0 %	6,5 %	5,6 % - 8,8 %	6,6 %
Taux de capitalisation final	4,3 % - 8,3 %	5,8 %	5,0 % - 7,8 %	5,9 %
Immeubles commerciaux				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux de capitalisation global	5,6 % - 8,0 %	6,8 %	5,2 % - 8,3 %	6,6 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	6,6 % - 9,0 %	7,8 %	6,2 % - 9,3 %	7,4 %
Taux de capitalisation final	5,9 % - 8,3 %	7,1 %	5,4 % - 8,5 %	6,8 %
Immeubles industriels et polyvalents				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux de capitalisation global	N/A	N/A	6,0 % - 7,3 %	6,8 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	N/A	N/A	7,0 % - 8,3 %	7,8 %
Taux de capitalisation final	N/A	N/A	6,3 % - 7,5 %	7,0 %
Total				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux de capitalisation global		6,2 %		6,1 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation		7,2 %		7,0 %
Taux de capitalisation final		6,5 %		6,3 %

¹ Au 31 décembre 2022 et 2021, les taux de capitalisation global, les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux moyens pondérés indiqués dans ce tableau sont basés sur les évaluations internes et externes des immeubles productifs de revenu détenus à chaque fin d'année respectivement.

4) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

Exercices terminés les 31 décembre		2022	2021
	Note	\$	\$
Solde au début de l'exercice		58 579	114 225
Ajustement à la juste valeur		(89)	(16 364)
Coûts en capital		1 506	10 682
Cessions		—	(5 500)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	(7 867)	(48 047)
Intérêts capitalisés		571	3 570
Variation des coûts directs initiaux		—	13
Solde à la fin de l'exercice		52 700	58 579
Répartition:			
Immeubles en développement		— ¹	28 944
Terrains détenus pour développement futur		52 700	29 635

¹ Après l'Arrangement, les projets de développement ont dû être réévalués afin de mieux refléter la nouvelle stratégie de Cominar, par conséquent, les projets ont été mis en attente et reclassés dans les terrains détenus pour développement futur.

5) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Cominar participe à un processus visant la vente de certains immeubles de placement et s'attend à finaliser ces transactions dans les prochains mois.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Cominar a transféré 41 immeubles productifs de revenu et 2 parcelles de terrain détenus pour développement futur, totalisant 493 245 \$ vers les immeubles détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été activement commercialisés en vue de leur vente ou en vertu de conventions de vente conditionnelle.

Au 31 décembre 2022, Cominar détenait 29 immeubles et 1 parcelle de terrain en vue de la vente totalisant 312 865 \$.

Exercices terminés les 31 décembre		2022			2021	
	Note	Immeubles de bureaux et à usage mixte \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	Total \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Solde au début de l'exercice		840 822	434 678	2 088 000	3 363 500	20 990
Transferts nets des immeubles productifs de revenu	3	399 950	85 428	—	485 378	3 360 350
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	4	1 900	5 967	—	7 867	48 047
Coûts capitalisés ¹		8 152	3 722	(165)	11 709	577
Ajustement à la juste valeur		(20 064)	(7 807)	165	(27 706)	(577)
Cessions ²		(966 760)	(473 123)	(2 088 000)	(3 527 883)	(65 887)
Solde à la fin de l'exercice		264 000	48 865	—	312 865	3 363 500

¹ Comprend un montant de 406 \$ (0 \$ en 2021) au titre de la comptabilisation linéaire des baux.

² Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur l'Arrangement

Exercices terminés les 31 décembre		2022			2021	
	Note	Immeubles de bureaux et à usage mixte \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$	Total \$
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Solde au début de l'exercice		329 601	224 787	438 397	992 785	—
Transfert des emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		142 333	3 303	(4 918)	140 718	992 785
Remboursement mensuel du capital		(2 814)	(1 730)	(2 410)	(6 954)	—
Remboursement des soldes		(35 507)	(3 274)	(431 069)	(469 850)	—
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur ¹	9	(337 174)	(223 086)	—	(560 260)	—
Solde à la fin de l'exercice		96 439	—	—	96 439	992 785

¹ Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur l'Arrangement

6) Participation dans des coentreprises

Aux 31 décembre			2022	2021
Coentreprises	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec (Québec)	— ¹	75 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec (Québec)	75%	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec (Québec)	— ²	50 %
Société en commandite Terrains Centropolis	Centropolis	Laval (Québec)	50%	50 %

¹ Société en commandite Complexe Jules-Dallaire a vendu sa propriété et a par la suite été liquidée et dissoute dans le cadre de l'Arrangement le 1er mars 2022

² Cominar a vendu sa participation de 50 % dans Société en commandite Bouvier-Bertrand le 27 avril 2022

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 :

Exercices terminés les 31 décembre		2022	2021
		\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de l'exercice		76 383	97 497
Contribution au capital des coentreprises		2 307	349
Quote-part du bénéfice net (perte nette) et résultat global des coentreprises		1 282	(17 638)
Liquidités distribuées par une coentreprise		—	(3 825)
Dissolution d'une coentreprise		(60 390)	—
Cession d'une participation dans une coentreprise		(6 265)	—
Participations dans des coentreprises à la fin de l'exercice		13 317	76 383

Les tableaux suivants présentent l'actif net et le bénéfice net (perte nette) des coentreprises ainsi que la quote-part de Cominar :

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2022	2021	2022	2021
Aux 31 décembre	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	—	41 200	—	20 600
Immeubles en développement	17 957	14 683	8 979	7 341
Terrains détenus pour développement futur	7 000	8 487	5 250	6 288
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	166 000	—	124 500
Autres actifs	187	1 947	95	1 249
Emprunt hypothécaire	—	(34 021)	—	(17 011)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	(85 695)	—	(64 271)
Emprunts bancaires	—	(1 556)	—	(778)
Autres passifs	(2 010)	(2 353)	(1 007)	(1 535)
Actif net des coentreprises	23 134	108 692	13 317	76 383

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2022	2021	2022	2021
Exercices terminés les 31 décembre	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	4 709	23 108	3 145	16 244
Charges d'exploitation	(2 251)	(10 483)	(1 481)	(7 305)
Bénéfice d'exploitation net	2 458	12 625	1 664	8 939
Charge financière	(1 382)	(5 260)	(768)	(3 710)
Frais d'administration	(81)	(99)	(41)	(52)
Ajustement à la juste valeur	1 736	(30 539)	475	(22 815)
Frais de transaction	(226)	—	(48)	—
Bénéfice net (perte nette)	2 505	(23 273)	1 282	(17 638)

7) Créance hypothécaire

Au 31 décembre 2022, la créance hypothécaire de deuxième rang de 10 000 \$ portait intérêt au taux de 4,5 %, devait être remboursée au plus tard en octobre 2026 et était assujettie à certaines clauses restrictives. Les intérêts sont payables mensuellement.

8) Débiteurs

Aux 31 décembre	Note	2022	2021
		\$	\$
Comptes clients		12 028	20 354
Provision pour pertes de crédit attendues	15	(4 017)	(4 272)
		8 011	16 082
Autres débiteurs et revenus à recevoir		9 812	16 579
Total		17 823	32 661

9) Emprunts hypothécaires

Exercices terminés les 31 décembre			2022		2021	
	Note	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	
Solde au début de l'exercice		2 059 632	3,53 %	2 115 221	3,54 %	
Remboursements mensuels du capital		(26 762)	— %	(49 405)	— %	
Remboursement de soldes ¹		(598 162)	3,35 %	(6 184)	5,56 %	
Emprunts hypothécaires pris en charge par les acheteurs ¹	5	(560 260)	3,39 %	—	— %	
		874 448	3,63 %	2 059 632	3,53 %	
Moins : coûts de financement différés		(2 578)		(8 798)		
Solde à la fin de l'exercice ²		871 870		2 050 834		

¹ Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur l'Arrangement

² Au 31 décembre 2022, comprend 96 439 \$ d'emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (992 785 \$ au 31 décembre 2021)

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit au 31 décembre 2022:

Exercices terminés les 31 décembre	Remboursement du capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$
2023	17 263	239 983	257 246
2024	17 094	102 121	119 215
2025	13 775	—	13 775
2026	12 627	47 806	60 433
2027	12 705	54 468	67 173
2028 et suivants	25 751	330 855	356 606
Total	99 215	775 233	874 448

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 1 480 160 \$ [3 495 960 \$ au 31 décembre 2021]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3,10 % à 4,19 % au 31 décembre 2022 [2,31 % à 5,41 % au 31 décembre 2021], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 3,63 % au 31 décembre 2022 [3,53 % au 31 décembre 2021], et viennent à échéance à diverses dates entre février 2023 et décembre 2031. Au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 3,75 % [3,83 % au 31 décembre 2021].

Au 31 décembre 2022, la totalité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 décembre 2022 et 2021.

10) Débentures

Exercices terminés les 31 décembre	2022		2021	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	875 000	4,57 %	1 075 000	4,51 %
Remboursements	(607 025)	4,25 %	(200 000)	4,25 %
Prime à l'exercice du droit de vente optionnel	3 040	— %	—	— %
	271 015	5,23 %	875 000	4,57 %
Moins : coûts de financement différés	(1 099)		(3 027)	
Solde à la fin de l'exercice	269 916		871 973	

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures en cours au 31 décembre 2022:

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 2022 (\$)
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	Mai 2023	71 097
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	Mai 2024	50 787
Série 12	Mai 2020	5,95 %	6,24 %	Mai 2025	149 131
		5,23 %	5,48 %		271 015

Le 15 mars 2022, Cominar a remboursé par anticipation ses débentures non garanties de premier rang de série 9 totalisant 300 000 \$ et portant intérêt à 4,25 % à même son encaisse à la suite de l'Arrangement. Cominar a payé 1 952 \$ en frais de maintien du rendement dans le cadre du rachat.

En mars 2022, les porteurs de débentures de montants de 153 900 \$ pour les débentures de série 10, de 149 200 \$ pour les débentures de série 11 et de 900 \$ pour les débentures de série 12 ont exercé leur droit optionnel, après la réalisation de l'Arrangement, d'exiger que le FPI rachète leurs débentures à un prix d'achat correspondant à 101 % de la valeur nominale totale de celles-ci, dont les remboursements ont été effectués par le FPI le 19 avril 2022. Le montant total versé à ces porteurs de débentures pour ces rachats était de 307 025 \$.

Les débentures, en vertu de l'acte de fiducie, renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 décembre 2022 et 2021.

11) Emprunts bancaires

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie de 167 000 \$ qui devait arriver à échéance en avril 2022 et d'une facilité de crédit renouvelable garantie de 150 000 \$ échéant en avril 2023. Cominar disposait également d'une facilité de crédit garantie non renouvelable de 167 400 \$ qui devait arriver à échéance en septembre 2023 et d'une facilité de crédit garantie non renouvelable de 120 000 \$ qui devait expirer en septembre 2022.

Le 14 janvier 2022, Cominar a conclu une entente de 3 mois pour une nouvelle facilité de crédit non garantie d'un maximum de 175 000 \$ qui devait arriver à échéance en mars 2022 et portant intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 275 points de base. L'objectif de cette facilité était le remboursement de l'hypothèque de 128 200 \$ sur une propriété spécifique qui a expiré le 15 janvier 2022 et le financement des frais généraux de l'entreprise jusqu'à la clôture de l'Arrangement.

Le 1^{er} mars 2022, Cominar a remboursé et résilié la totalité de ses facilités de crédit à même le solde net reçu dans le cadre de l'Arrangement.

Cominar a fourni une garantie des obligations d'IRIS, à titre d'emprunteur, en vertu d'une convention de crédit datée du 1^{er} mars 2022 et échéant le 1^{er} mars 2023 (la « facilité de crédit ») avec, entre autres, la Banque de Montréal à titre d'agent administratif et de prêteur. Au 31 décembre 2022, un montant de 174 064 \$ avait été utilisé sur la facilité de crédit. Il existe certaines clauses restrictives en vertu de la facilité de crédit qu'IRIS respectait au 31 décembre 2022.

12) Crédoiteurs et charges à payer

Aux 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Comptes fournisseurs	401	6 041
Intérêts courus à payer	6 315	11 476
Loyers perçus d'avance et dépôts de locataire	11 378	25 344
Autres crédoiteurs et dépenses à payer	48 062	84 445
Taxes à la consommation et autres passifs non financiers	2 360	4 074
Total	68 516	131 380

13) Parts émises et en circulation

Au 31 décembre 2022, les participations de Cominar étaient représentées par une seule catégorie de parts, rachetables et dont le nombre est illimité. Ces parts représentaient la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de Cominar. Chaque part, rachetable ou non, conférait un droit de vote à toute assemblée et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions de Cominar. Toutes les parts émises sont payées en totalité. Se reporter à la note 28 « Événements postérieurs à la date du bilan » pour de l'information sur les participations de Cominar après le 31 décembre 2022.

Exercices terminés les 31 décembre	2022		2021	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de l'exercice	182 451 026	3 233 486	182 451 026	3 233 486
Distribution spéciale en parts nette de l'effet de consolidation des parts, décrite ci-dessous	—	1 300 000	—	—
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement ^{1,2}	182 451 027	2 143 800	—	—
Rachat de parts aux termes de l'Arrangement ¹	(182 451 026)	(4 533 486)	—	—
Parts émises et en circulation à la fin de l'exercice	182 451 027	2 143 800	182 451 026	3 233 486

¹ Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur l'Arrangement

² Au 31 décembre 2022, la souscription de la société mère dans le cadre de l'Arrangement comprenait 2 049 744 \$ payés en espèces et 94 056 \$ de parts converties lors du rachat

Plan incitatif à long terme

Dans le cadre de l'Arrangement, toutes les parts liées au rendement, les parts différées et les parts soumises à restrictions du FPI en circulation à ce moment ont été échangées par le FPI contre une contrepartie en espèces égale à 11,75 \$ par part. Toutes les options en circulation ont été annulées sans contrepartie puisque le prix d'exercice de toutes les options était supérieur à 11,75 \$.

Distributions aux porteurs de parts

Cominar est régi par une convention de fiducie datée du 31 mars 1998, telle que modifiée ou modifiée et mise à jour de temps à autre. Les fiduciaires du FPI ont l'intention de distribuer le bénéfice distribuable de Cominar à son porteur de parts unique. Le bénéfice distribuable s'entend généralement du résultat net déterminé conformément aux IFRS, avant ajustements de juste valeur, frais de transaction, revenus locatifs issus de la comptabilisation linéaire des baux, provision pour charges locatives, profits à la cession d'immeubles de placement, variations du goodwill et certains autres éléments n'affectant pas la trésorerie, le cas échéant.

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Distribution en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement ¹	8 210	49 262
Distributions en espèces par part avant l'Arrangement ¹	0,045	0,27
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	1 144 634	—

¹ Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur l'Arrangement.

Le 1^{er} mars 2022, dans le cadre de l'Arrangement, Cominar a déclaré et versé une distribution spéciale (d'un total de 1 300 000 \$) payable par l'émission de parts. Immédiatement après cette distribution spéciale, les parts émises et en circulation à ce moment ont été regroupées pour faire en sorte que le nombre de parts en circulation après le versement de cette distribution spéciale demeure le même que celui immédiatement avant cette distribution spéciale.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2022, Cominar a reçu un montant de 1 325 275 \$ au titre de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS) et l'a utilisé, ainsi que le produit net des cessions d'immeubles, pour déclarer et verser des distributions en espèces de 1 144 634 \$ à la société mère (IRIS).

14) Produits d'exploitation

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
Exercice terminé le 31 décembre 2022	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	153 837	157 426	26 254	337 517
Revenus de stationnement	10 448	413	—	10 861
Revenus d'autres services ¹	14 972	17 014	1 646	33 632
Total	179 257	174 853	27 900	382 010

¹ Les revenus d'autres services sont estimés en fonction des frais d'exploitation facturables aux locataires.

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
Exercice terminé le 31 décembre 2021	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	229 181	218 302	157 671	605 154
Revenus de stationnement	10 201	383	64	10 648
Revenus d'autres services ¹	16 916	19 491	6 385	42 792
Total	256 298	238 176	164 120	658 594

¹ Les revenus d'autres services sont estimés en fonction des frais d'exploitation facturables aux locataires.

15) Pertes de crédit attendues

Cominar comptabilise la perte de crédit attendue selon la méthode simplifiée pour les créances clients, prévue dans IFRS 9, selon laquelle la provision pour pertes de crédit attendues est évaluée, au moment de la comptabilisation initiale et pour la durée de vie des créances, à un montant correspondant à la perte de crédit attendue pour la durée de vie.

Pour évaluer la perte de crédit attendue, les créances clients ont été regroupées en fonction des caractéristiques de risque de crédit communes et du nombre de jours depuis lesquels les créances sont en souffrance. Les taux de pertes de crédit attendues sont calculés selon les profils de paiement des ventes pour une période par rapport aux pertes de crédit historiques survenues dans cette période. Les taux de perte historiques sont rajustés pour refléter les informations actuelles et prospectives sur les facteurs macroéconomiques ayant une incidence sur la capacité des clients à régler les créances.

Les créances clients sont radiées lorsque leur recouvrement n'est pas raisonnablement attendu. Les indices que le recouvrement n'est pas raisonnablement attendu comprennent, notamment, le manquement aux paiements contractuels pendant plus de 120 jours après la date prévue.

Les pertes de valeur sur les créances clients sont présentées dans les frais d'exploitation des charges d'exploitation. Les reprises de montants précédemment radiés sont portées au crédit du même poste.

Sur ce fondement, la provision pour pertes de crédit attendues au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021 a été déterminée comme suit :

31 décembre 2022	Moins de 30 jours en souffrance	Plus de 30 jours en souffrance	Plus de 120 jours en souffrance	Total
Taux de pertes de crédit attendues	10,66 %	26,32 %	39,67 %	
Valeur comptable brute - comptes clients	1 426	2 553	8 049	12 028
Provision pour pertes de crédit attendues	152	672	3 193	4 017

31 décembre 2021	Moins de 30 jours en souffrance	Plus de 30 jours en souffrance	Plus de 120 jours en souffrance	Total
Taux de pertes de crédit attendues	4,00 %	15,00 %	46,55 %	
Valeur comptable brute - comptes clients	5 869	8 577	5 908	20 354
Provision pour pertes de crédit attendues	235	1 287	2 750	4 272

Le rapprochement des variations de la provision pour pertes de crédit attendues sur les comptes clients est présenté dans le tableau suivant :

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Solde au début de l'exercice	4 272	13 635
Provision nette (renversement) comptabilisée en charges d'exploitation	3 435	(2 786)
Comptes clients radiés au cours de l'exercice	(3 690)	(6 577)
Solde à la fin de l'exercice	4 017	4 272

Les tableaux suivants présentent les pertes de crédit attendues comptabilisées durant les exercices :

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Pertes de crédit attendues (renversement) sur les comptes clients	3 435	(2 786)
Pertes de crédit attendues (renversement) - réductions de loyer	(555)	6 418
Pertes de crédit attendues comptabilisées en charges d'exploitation	2 880	3 632

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Bureau et à usage mixte	665	38
Commercial	1 772	4 324
Industriel et polyvalent	443	(730)
Pertes de crédit attendues	2 880	3 632
Pourcentage des produits d'exploitation	0,8 %	0,6 %

16) Revenu de location au titre des contrats de location simple

a) Les paiements de location minimaux futurs des locataires s'établissent comme suit :

Aux 31 décembre	\$
2023	168 969
2024	149 046
2025	128 375
2026	107 501
2027	93 738
2028+	487 667

b) Les loyers conditionnels comptabilisés dans les produits s'élèvent à :

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Loyers conditionnels	8 282	8 350

17) Frais d'exploitation et d'administration immobilière

Le tableau suivant présente les principales composantes des frais d'exploitation et d'administration immobilière selon leur nature :

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Entretien et réparations	44 358	58 493
Énergie	28 818	45 010
Salaires et frais afférents	22 435	37 022
Pertes de crédit attendues	2 880	3 632
Autres frais	15 335	20 132
Total	113 826	164 289

18) Charge financière

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	39 499	74 515
Intérêts sur débentures	26 076	47 807
Intérêts sur emprunts bancaires	2 520	13 717
Amortissement des coûts de financement différés et autres	3 998	6 044
Moins: intérêts capitalisés ¹	(1 795)	(5 733)
Total	70 298	136 350

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 d'intérêt moyen pondéré utilisé en 2022 a été de 4,43 % [3,93 % en 2021].

19) Frais d'administration du Fonds

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Salaires et autres avantages	12 109	10 801
Programme d'incitatifs et de primes	175	—
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	—	3 213
Honoraires professionnels	5 332	1 491
Frais liés aux sociétés ouvertes	269	803
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	—	17 832
Frais de gestion d'actifs	13 944	—
Autres frais	484	569
Total	32 313	34 709

20) Frais de transaction

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Honoraires bancaires et professionnels	29 460	390
Ajustements de clôture	17 652	5
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	19 512	—
Radiation de frais de financement et autres actifs	11 325	657
Pénalités sur les remboursements de dettes	3 023	—
Autres	2 051	—
Total	83 023	1 052

Les frais de transaction pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 ont été engagés en raison de l'Arrangement ou en raison de la réévaluation des frais de transaction liés à l'Arrangement et en raison des cessions survenues au cours de l'exercice.

21) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Débiteurs	14 357	22 055
Frais payés d'avance et autres actifs	8 040	(5 783)
Créditeurs et charges à payer	(51 769)	3 780
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(29 372)	20 052
Autres informations		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	9 763	13 709
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	1 548	4 448

22) Transactions entre parties liées

Depuis le 1er mars 2022, Cominar est une filiale détenue à 100% d'IRIS (se référer à la note 1 pour plus d'informations).

Dans le cadre de leur investissement dans Iris, certaines sociétés affiliées à IRIS ont créé une coentreprise afin de fournir des services de gestion d'actifs à Cominar. Cette entité est une partie liée à Cominar en vertu d'un contrôle conjoint commun.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2022, Cominar a conclu des transactions avec ces entités, des sociétés liées, dans le cours normal des affaires et/ou dans le cadre de l'Arrangement, dont les détails sont les suivants :

Exercices terminés les 31 décembre		2022	2021
	Note	\$	\$
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement ¹	13	2 143 800	—
Remboursement de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS)	13	1 630 901	—
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	13	1 144 634	—
Frais de gestion d'actifs d'une coentreprise sous contrôle commun ²		12 922	—
Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires		1 658	—

¹ Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur l'Arrangement

² Inclut des remboursements de dépenses de 7 920\$

		31 décembre 2022	31 décembre 2021
	Note	\$	\$
Créditeurs – coentreprise sous contrôle commun		500	—
Créditeurs – société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires		225	—

23) Rémunération des principaux dirigeants

La rémunération des principaux dirigeants est présentée dans le tableau suivant :

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Avantages à court terme	4 441	5 042
Participation aux régimes d'épargne retraite	48	151
Plan incitatif à long terme	—	1 289
Allocations de départ	8 321	—
Total	12 810	6 482

24) Gestion du capital

Cominar gère son capital de manière à s'assurer que les ressources en capital soient suffisantes pour son fonctionnement et son développement. Le capital de Cominar se compose de trésorerie et équivalents de trésorerie, de la dette à long terme et de l'avoir des porteurs de parts.

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

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

Aux 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(38 063)	(7 604)
Emprunts hypothécaires	871 870	2 050 834
Déventures	269 916	871 973
Emprunts bancaires	—	537 093
Avoir des porteurs de parts	1 226 825	2 483 124
Total	2 330 548	5 935 420
Ratio d'endettement ¹	46,0 %	56,9 %
Ratio de couverture des intérêts ²	3.73:1	2.24:1

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

² Le ratio de couverture des intérêts est égal au bénéfice d'exploitation net (produits d'exploitation moins charges d'exploitation) moins les frais d'administration du Fonds divisé par la charge financière (excluant la charge financière relative aux remboursements d'hypothèques avant échéance et les frais de maintien de rendement et des frais payés relativement au rachat de déventures non garanties de premier rang).

La convention de fiducie de Cominar stipule qu'il ne peut prendre en charge de dette si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de Cominar est supérieur à 60 % de la valeur comptable de ses actifs (65 % si des déventures convertibles sont en circulation). Au 31 décembre 2022, Cominar maintenait un ratio d'endettement de 46,0% et respectait la convention de fiducie.

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Ainsi, pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, ce ratio de couverture des intérêts se situait à 3.73:1, témoignant de la capacité de Cominar à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

Les objectifs de gestion du capital sont demeurés inchangés comparativement à l'exercice précédent.

25) Juste valeur

Cominar utilise une hiérarchie de trois niveaux pour classer ses évaluations 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 constater les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours des exercices 2022 et 2021.

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

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

Classification

La classification des actifs non financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur, de même que la classification des passifs financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur, lorsque cette juste valeur ne se rapproche pas de la valeur comptable, se présentent comme suit :

Aux 31 décembre		2022		2021	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	Niveau	\$	\$	\$	\$
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles de placement	3	2 354 255	2 354 255	5 910 582	5 910 582
Actifs financiers					
Créance hypothécaire	3	10 000	9 796	—	—
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	871 870	830 403	2 050 834	2 086 586
Déventures	2	269 916	262 388	871 973	940 049

26) Instruments financiers

Gestion des risques

Les principaux risques liés aux instruments financiers de Cominar sont le risque de crédit, le risque de taux d'intérêt et le risque de liquidité. La stratégie de gestion de ces risques est résumée ci-après.

Risque de crédit

Le risque de crédit découle du fait que les locataires peuvent éprouver des difficultés financières et ne soient pas en mesure de remplir leurs engagements.

Cominar atténue ce risque par une répartition sectorielle et géographique de son portefeuille, en étalant les échéances des baux, en diversifiant ses sources de revenus grâce à sa composition variée de locataires, en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits d'exploitation et en procédant à une étude du crédit de tous les nouveaux locataires.

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 1 402 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 7 467 pieds carrés. Les trois principaux clients, Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, InfraMTL et Société québécoise des infrastructures, représentent respectivement environ 8,5 %, 5,3 % et 5,1 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 14,0 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

Cominar analyse régulièrement ses débiteurs et comptabilise en réduction de ces derniers une perte de crédit attendue pour refléter le risque de non-recouvrement.

L'exposition maximale de Cominar au risque de crédit correspond à la valeur comptable des débiteurs, de la créance hypothécaire et de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque de variation de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier en raison de la variation des taux d'intérêt du marché. Cominar, en procédant à la gestion de ce risque, vise à réduire au minimum l'incidence nette des flux de trésorerie futurs. Cominar réduit son risque de taux d'intérêt en répartissant sur plusieurs années les échéances de ses emprunts et en recourant généralement à des dettes à long terme portant intérêt à taux fixe.

Les débiteurs, à l'exception des débiteurs portant intérêt, et les créditeurs et charges à payer ne portent pas intérêt.

La totalité de la créance hypothécaire, des emprunts hypothécaires et des déventures portent intérêt à taux fixe.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité constitue le risque que Cominar soit incapable de respecter ses obligations financières à l'échéance.

Cominar gère ce risque par la gestion de sa structure du capital en surveillant de près ses flux de trésorerie en cours et prévus et en se conformant à sa politique de gestion du capital.

Les flux de trésorerie (intérêts et capital) contractuels non actualisés des passifs financiers au 31 décembre 2022 se présentent comme suit :

	Note	Flux de trésorerie		
		Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
		\$	\$	\$
Emprunts hypothécaires	9	283 733	356 472	359 536
Déventures	10	83 765	214 371	—
Obligation locative		680	—	—

1 Exclut les taxes à la consommation, autres passifs non financiers et les obligations locatives.

27) Informations sectorielles

À la suite de l'Arrangement, les activités de Cominar consistent en la propriété et la gestion d'un portefeuille composé de deux types d'immeubles (immeubles de bureaux et à usage mixte, et immeubles commerciaux) situés dans la province de Québec et à Ottawa, en Ontario, chaque type étant maintenant considéré comme un secteur. Ainsi, Cominar a revu sa répartition des propriétés entre ces deux secteurs afin de refléter la nouvelle composition de son portefeuille résultant de l'Arrangement et a ajusté l'information comparative pour s'aligner sur cette nouvelle répartition. Dans le cadre de cette nouvelle répartition, les immeubles précédemment classés comme des immeubles industriels et polyvalents non cédés ont été regroupés avec les immeubles de bureaux et à usage mixte. Les conventions comptables suivies pour chaque type de propriété sont les mêmes que celles divulguées dans les principales conventions comptables des états financiers annuels audités du Fonds.

Les secteurs comprennent la quote-part de Cominar dans les coentreprises. La colonne des coentreprises rapproche les informations sectorielles, y compris la quote-part dans les actifs, les passifs, les produits et les charges, avec les informations présentées dans ces états financiers consolidés, où les participations dans les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Exercices terminés les

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers consolidés
31 décembre 2022	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	182 053	175 203	27 899	385 155	(3 145)	382 010
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(86 435)	(5 817)	166	(92 086)	(475)	(92 561)
Bénéfice d'exploitation net	87 733	79 810	15 824	183 367	(1 664)	181 703
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 282	1 282
31 décembre 2021	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	275 460	239 106	160 272	674 838	(16 244)	658 594
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(257 473)	(369 052)	255 855	(370 670)	22 815	(347 855)
Bénéfice d'exploitation net	142 789	111 557	96 831	351 177	(8 939)	342 238
Quote-part de la perte nette des coentreprises	—	—	—	—	(17 638)	(17 638)

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers consolidés
31 décembre 2022	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	980 392	1 008 298	—	1 988 690	—	1 988 690
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	264 000	48 866	—	312 866	—	312 866
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	13 317	13 317
31 décembre 2021	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	1 386 507	1 151 540	—	2 538 047	(20 600)	2 517 447
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	965 322	434 678	2 088 000	3 488 000	(124 500)	3 363 500
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	76 383	76 383

28) Événements postérieurs à la date du bilan

Immédiatement après l'année d'imposition close le 31 décembre 2022, Cominar a émis 45 612 757 parts désignées en tant que « parts non rachetables » à l'intention d'IRIS, son unique porteur de parts. Toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2022 ont été désignées en tant que « parts rachetables ». Les parts non rachetables et les parts rachetables seront, en tout temps, équivalentes à tous les égards, hormis le droit de rachat qui ne s'appliquera qu'aux parts rachetables. Toutes les parts, rachetables ou non, représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de Cominar. Chaque part, rachetable ou non, confère un droit de vote à toute assemblée et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions de Cominar.

Le 31 janvier 2023, Cominar a finalisé la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Québec pour un montant total de 3 400 \$ et a utilisé le produit net pour déclarer et payer des distributions en espèces de 3 300 \$ à IRIS.

Le 7 février 2023, Cominar a finalisé la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Montréal pour un montant total de 7 500 \$ et a utilisé le produit net pour déclarer et payer des distributions en espèces de 7 300 \$ à IRIS.

Le 17 février 2023, Cominar a finalisé la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Montréal pour un montant total de 9 025 \$ et a utilisé le produit net pour déclarer et payer des distributions en espèces de 8 835 \$ à IRIS.

