

États financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestre terminé le 30 septembre 2022
Non audités



Table des matières

2	Bilans consolidés
4	États intermédiaires consolidés de l'avoir des porteurs de parts
5	États intermédiaires consolidés du résultat global
6	États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie
7	Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Bilans consolidés

[Non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	30 septembre 2022 \$	31 décembre 2021 \$
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	2 168 680	2 517 447
Immeubles en développement	5	–	28 944
Terrains détenus pour développement futur	5	54 759	29 635
		2 223 439	2 576 026
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	278 459	3 363 500
Participation dans des coentreprises	7	12 876	76 383
Débiteurs		23 290	32 661
Frais payés d'avance et autres actifs		22 441	18 230
Trésorerie et équivalents de trésorerie		38 507	7 604
Total de l'actif		2 599 012	6 074 404
Passif			
Emprunts hypothécaires	8	813 280	1 058 049
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6, 8	100 765	992 785
Débiteures	9	269 769	871 973
Emprunts bancaires	10	–	537 093
Créditeurs et charges à payer		75 052	131 380
Total du passif		1 258 866	3 591 280
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		1 340 146	2 483 124
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		2 599 012	6 074 404

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	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		—	(60 545)	—	—	(60 545)
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(1 073 999)	—	(1 073 999)
Distribution spéciale en parts	11	1 300 000	—	(1 300 000)	—	—
Souscription de la société mère dans le cadre de l'Arrangement ¹	11	2 143 800	—	—	—	2 143 800
Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement ¹	11	(4 533 486)	2 389 686	—	—	(2 143 800)
Plan incitatif à long terme	11	—	490	—	(8 923)	(8 433)
Solde au 30 septembre 2022		2 143 800	3 920 598	(4 724 251)	—	1 340 147

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
Bénéfice net et résultat global		—	8 975	—	—	8 975
Distributions aux porteurs de parts	11	—	—	(49 262)	—	(49 262)
Plan incitatif à long terme	11	—	611	—	1 566	2 177
Solde au 30 septembre 2021		3 233 486	1 793 175	(2 350 252)	9 962	2 686 371

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)	
		2022	2021	2022	2021
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	12	81 605	161 684	301 764	495 683
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		(19 923)	(30 831)	(80 085)	(105 824)
Impôts fonciers et services		(18 621)	(38 813)	(68 266)	(116 518)
Frais de gestion immobilière		(2 431)	(4 587)	(8 473)	(13 979)
		(40 975)	(74 231)	(156 824)	(236 321)
Bénéfice d'exploitation net					
		40 630	87 453	144 940	259 362
Charge financière		(11 933)	(33 358)	(58 750)	(99 577)
Frais d'administration du Fonds	13	(11 685)	(4 617)	(24 140)	(17 470)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	(118 298)	(506)	(44 294)	(130 136)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	7	—	1 256	2 128	(2 867)
Frais de transaction	14	(576)	(127)	(80 554)	(337)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices		(101 862)	50 101	(60 670)	8 975
Impôts sur les bénéfices					
Impôts exigibles		(5)	—	(5)	—
Impôts différés		130	—	130	—
		125	—	125	—
Bénéfice net (perte nette) et résultat global					
		(101 737)	50 101	(60 545)	8 975

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

Pour les périodes de neuf mois terminées les 30 septembre
[Non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	Cumulatif (neuf mois)	
		2022	2021
		\$	\$
Activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)		(60 545)	8 975
Ajustements pour:			
Excédent de la quote-part du bénéfice net (perte nette) sur les distributions reçues des coentreprises	7	(2 128)	6 690
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	44 294	130 136
Amortissements		3 569	4 867
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		—	2 177
Comptabilisation linéaire des baux	4, 6	135	(946)
Décomptabilisation de frais de financement et autres actifs		12 542	—
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	15	(34 840)	4 524
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		(36 973)	156 423
Activités d'investissement			
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	4, 15	(34 742)	(86 483)
Investissements liés aux immeubles en développement	5, 15	(3 733)	(5 767)
Produit de la vente d'immeubles de placement net des emprunts hypothécaires repris	3, 6	2 882 041	27 840
Produit provenant de la dissolution d'une coentreprise	7	60 390	—
Produit provenant de la vente d'une participation dans une coentreprise	7	6 265	—
Contributions au capital d'une coentreprise	7	(1 020)	(225)
Variation des autres actifs		585	182
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		2 909 786	(64 453)
Activités de financement			
Distributions en espèces aux porteurs de parts	11	(1 073 999)	(43 790)
Variation nette des emprunts bancaires	10	(537 093)	(5 247)
Frais de financement engagés pour des emprunts hypothécaires	8	(185)	(485)
Produit net de l'émission de débentures	9	—	(99)
Souscription de la société mère dans le cadre de l'Arrangement ¹	11	2 049 629	—
Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement ¹	11	(2 049 744)	—
Règlement des instruments incitatifs à long termes dans le cadre de l'Arrangement ¹		(8 923)	—
Remboursement de débentures	9	(603 985)	—
Remboursement d'emprunts hypothécaires	8	(598 162)	(3 375)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(19 448)	(37 306)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(2 841 910)	(90 302)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		30 903	1 668
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		7 604	13 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		38 507	15 262
Autres informations			
Intérêts payés		52 957	88 772
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	—	3 823

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

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les périodes terminées le 30 septembre 2022 et 2021

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

1) Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») est un fonds de placement 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 2022, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 73 immeubles de qui couvraient au total 12,5 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 intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 2 novembre 2022.

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 »), dirigée par une filiale de Canderel Management Inc., et comprenant 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 (Voir note 3 Cessions).

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 (la « TSX ») à la clôture des opérations le 2 mars 2022.

2) Principales conventions comptables

a) Mode de présentation

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 2021.

b) Mode de préparation

Consolidation

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes 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 estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022.

- **Estimations et jugements comptables critiques liés à la COVID-19**

La propagation continue de la maladie respiratoire causée par le nouveau coronavirus (la « COVID-19 ») à l'échelle mondiale a nuí considérablement à Cominar et aux activités de certains de ses locataires et pourrait continuer de leur nuire à court et à long terme. Parmi les aspects de Cominar et de ses activités qui ont été touchés ou qui pourraient l'être dans l'avenir, mentionnons les suivants : la santé des employés, les revenus de location, les taux d'occupation, les

améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous essentiellement une incidence sur l'évaluation actuelle et future de notre portefeuille d'immeubles, en plus d'autres facteurs qui dépendent des développements futurs, lesquels sont indépendants de la volonté de Cominar. Les pertes de crédit attendues liées à la solvabilité financière des locataires pendant la pandémie font aussi l'objet de beaucoup d'incertitude.

Bien que ces estimations soient fondées sur la meilleure connaissance qu'a la direction des montants, des événements ou des actions, les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

- **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 d'actualisation et d'actualisation à la réversion, 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. Les estimations du bénéfice d'exploitation net stabilisé, des flux de trésorerie futurs prévus, du taux de capitalisation global, du taux d'actualisation et du taux d'actualisation à la réversion ont subi l'incidence de la COVID-19, et cette incidence a été prise en compte dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés.

- **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.

3) Cessions

Cessions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Marché géographique	Prix de vente (\$)
1 février 2022	Industriel et polyvalent	1	Montréal	2 500
1 mars 2022	Bureau, commercial et industriel et polyvalent ¹	226	Montréal/Québec/Ottawa	3 361 000
12 juillet 2022	Commercial	1	Québec	4 100
9 août 2022	Commercial	1	Montréal	1 400
19 septembre 2022	Commercial	1	Montréal	29 250
28 septembre 2022	Bureau	3	Montréal	12 800
		233		3 411 050

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

Cessions d'immeubles de placement

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Marché géographique	Prix de vente (\$)
28 février 2022	Commercial	2	Québec	16 000

4) Immeubles productifs de revenu

	Note	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022	Exercice terminé le 31 décembre 2021
		\$	\$
Solde au début de la période		2 517 447	6 077 025
Ajustement à la juste valeur		(26 847)	(330 914)
Coût en capital		21 947	120 881
Cessions	3	(16 000)	–
Transfert nets aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	(327 993)	(3 360 350)
Variation des coûts directs initiaux		1 486	8 614
Comptabilisation linéaire des baux		(1 360)	2 191
Solde à la fin de la période		2 168 680	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 intermédiaires consolidés résumés.

Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille d'immeubles de placement à l'aide d'évaluations externes et internes, ainsi que de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement et a déterminé qu'une diminution nette de 44 294 \$ était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur (diminution de 130 136 \$ en 2021). L'ajustement de la juste valeur liée aux immeubles de placement détenus au 30 septembre 2022 s'élève à une baisse de 35 737 \$ (une baisse de 129 569 \$ en 2021). Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022, 96,2% de la juste valeur des immeubles de placement avait été réévaluée à l'aide d'évaluations externes ou de conventions définitives de vente.

5) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

	Note	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022	Exercice terminé le 31 décembre 2021
		\$	\$
Solde au début de la période		58 579	114 225
Ajustement à la juste valeur		(1 388)	(16 364)
Coûts en capital		1 484	10 682
Cessions		–	(5 500)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	(4 487)	(48 047)
Intérêts capitalisés		571	3 570
Variation des coûts directs initiaux		–	13
Solde à la fin de la période		54 759	58 579
Répartition:			
Immeubles en développement		–	28 944
Terrains détenus pour développement futur		54 759	29 635

6) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

	Note	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022			Exercice terminé le 31 décembre 2021	
		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 la période		839 634	440 866	2 083 000	3 363 500	20 990
Transferts nets des immeubles productifs de revenu	4	274 750	53 243	—	327 993	3 360 350
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	1 900	2 587	—	4 487	48 047
Coûts capitalisés		5 844	3 943	(199)	9 588	577
Ajustement à la juste valeur		(10 836)	(5 422)	199	(16 059)	(577)
Cessions ¹	3	(852 434)	(475 616)	(2 083 000)	(3 411 050)	(65 887)
Solde à la fin de la période ²		258 858	19 601	—	278 459	3 363 500

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

	Note	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022			Exercice terminé le 31 décembre 2021	
		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 la période		329 601	224 787	438 397	992 785	—
Transfert des emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		110 906	3 303	(4 918)	109 291	992 785
Remboursement mensuel du capital		(2 294)	(1 730)	(2 410)	(6 434)	—
Remboursement des soldes		(35 507)	(3 274)	(431 069)	(469 850)	—
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur	8	(301 941)	(223 086)	—	(525 027)	—
Solde à la fin de la période		100 765	—	—	100 765	992 785

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

7) Participation dans des coentreprises

Aux 30 septembre		2022	2021
Coentreprises	Adresse	Ville/province	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec (Québec)	— ¹
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec (Québec)	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec (Québec)	— ²
Société en commandite Terrains Centropolis	Centropolis	Laval (Québec)	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 :

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022	Exercice terminé le 31 décembre 2021
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	76 383	97 497
Contribution au capital des coentreprises	1 020	349
Quote-part du bénéfice net (perte nette) et résultat global des coentreprises	2 128	(17 638)
Liquidités distribuées par une coentreprise	–	(3 825)
Dissolution d'une coentreprise	(60 390)	–
Vente d'une participation dans une coentreprise	(6 265)	–
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	12 876	76 383

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	30 septembre 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	–	41 200	–	20 600
Immeubles en développement	13 198	14 683	6 599	7 341
Terrains détenus pour développement futur	8 171	8 487	6 128	6 288
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	–	166 000	–	124 500
Autres actifs	568	1 947	290	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	(272)	(2 353)	(141)	(1 535)
Actif net des coentreprises	21 665	108 692	12 876	76 383

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre				Cumulatif (neuf mois)			
	Coentreprises		Quote-part Cominar		Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	–	5 635	–	3 974	4 709	17 070	3 145	12 056
Charges d'exploitation	–	(2 543)	–	(1 780)	(2 254)	(7 533)	(1 483)	(5 276)
Bénéfice d'exploitation net	–	3 092	–	2 194	2 455	9 537	1 662	6 780
Charge financière	–	(1 312)	–	(936)	(1 382)	(3 956)	(766)	(2 795)
Frais d'administration	–	(6)	–	(2)	(41)	(65)	(21)	(35)
Ajustement à la juste valeur	–	–	–	–	2 987	(9 400)	1 414	(6 817)
Frais de transaction	–	–	–	–	(226)	–	(161)	–
Bénéfice net (perte nette)	–	1 774	–	1 256	3 793	(3 884)	2 128	(2 867)

8) Emprunts hypothécaires

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022		Exercice terminé le 31 décembre 2021	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	2 059 632	3,53 %	2 115 221	3,54 %
Remboursements mensuels du capital	(19 448)	— %	(49 405)	— %
Remboursement de soldes ¹	(598 162)	3,35 %	(6 184)	5,56 %
Emprunts hypothécaires pris en charge par les acheteurs	6 (525 027)	3,62 %	—	— %
	916 995	3,64 %	2 059 632	3,53 %
Moins : coûts de financement différés	(2 950)		(8 798)	
Solde à la fin de la période ²	914 045		2 050 834	

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

² Au 30 septembre 2022, comprend 100 765 \$ d'emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (992 785 \$ au 31 décembre 2021)

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 1 551 446 \$ (3 495 960 \$ au 31 décembre 2021). Au 30 septembre 2022, ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3.10% to 4.19% (2,31 % à 5,41 % au 31 décembre 2021), le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 3,64 % [3,53 % au 31 décembre 2021], et viennent à échéance à diverses dates entre février 2023 et décembre 2031. Au 30 septembre 2022, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 3,75 % (3,83 % au 31 décembre 2021).

Au 30 septembre 2022, la totalité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 30 septembre 2022 et 31 décembre 2021.

9) Débentures

	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	875 000	4,57 %	1 075 000	4,51 %
Remboursement	(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	(1 246)		(3 027)	
Solde à la fin de la période	269 769		871 973	

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures en cours au 30 septembre 2022:

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 septembre 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 détenteurs de 153 900 \$ de débetures de série 10, 149 200 \$ de débetures de série 11 et 900 \$ de débetures de série 12 ont exercé leur droit optionnel, après la réalisation de l'Arrangement, d'exiger que le FPI rachète leurs débetures à un prix d'achat de 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 débetures pour ces rachats était de 307 025 \$.

10) Emprunts bancaires

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie de 167 000 \$ qui devait expirer 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 \$ échéant 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 expirer 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 30 septembre 2022, il y avait 242 012 \$ d'utilisés sur la facilité de crédit. Il existe certaines clauses restrictives en vertu de la facilité de crédit qu'IRIS respectait au 30 septembre 2022.

11) Parts émises et en circulation

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022		Exercice terminé le 31 décembre 2021	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	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 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 la période	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 30 septembre 2022, la souscription dans le cadre de l'Arrangement comprend 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 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 et mise à jour de temps à autre. Les fiduciaires du FPI ont l'intention de distribuer le bénéfice distribuable de Cominar à IRIS. Le bénéfice distribuable s'entend généralement du résultat net déterminé conformément aux normes IFRS, avant ajustements de juste valeur, frais de transaction, revenus locatifs issus de la comptabilisation linéaire des baux, provision pour charges locatives, plus-values de cession d'immeubles de placement, les variations du goodwill et de certains autres éléments n'affectant pas la trésorerie, le cas échéant.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Distribution en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement ¹	s.o.	16 420	8 210	49 262
Distributions en espèces par part avant l'Arrangement ¹	s.o.	0,09	0,045	0,27
Distributions en espèces à la société mère	320 789	–	1 065 789	–

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 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 du trimestre terminé le 30 septembre 2022, Cominar a reçu 282 743 \$ de la souscription à recevoir de la société mère et l'a utilisé, ainsi que le produit net des cessions d'immeubles, pour déclarer et verser des distributions en espèces de 320 789 \$ à la société mère (IRIS).

12) Produits d'exploitation

Périodes terminées les 30 septembre 2022	Trimestre				Cumulatif (neuf mois)			
	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	35 057	37 036	11	72 104	121 364	120 238	25 988	267 590
Revenus de stationnement	3 043	62	25	3 130	7 730	323	–	8 053
Revenus d'autres services ¹	3 362	3 048	(39)	6 371	11 516	12 964	1 641	26 121
Total	41 462	40 146	(3)	81 605	140 610	133 525	27 629	301 764

Périodes terminées les 30 septembre 2021	Trimestre				Cumulatif (neuf mois)			
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	58 012	52 923	39 889	150 824	174 072	164 687	117 696	456 455
Revenus de stationnement	2 561	58	12	2 631	7 148	254	46	7 448
Revenus d'autres services ¹	4 079	3 230	920	8 229	13 241	13 594	4 945	31 780
Total	64 652	56 211	40 821	161 684	194 461	178 535	122 687	495 683

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

13) Frais d'administration du Fonds

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Salaires et autres avantages	3 063	2 675	9 225	7 700
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	—	690	—	2 177
Honoraires professionnels	1 762	24	3 127	1 346
Frais liés aux sociétés ouvertes	43	68	202	547
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	—	1 156	—	5 044
Frais de gestion d'actifs	6 671	—	11 284	—
Autres frais	146	4	302	656
Total	11 685	4 617	24 140	17 470

14) Frais de transaction

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Honoraires de banquiers et professionnels	664	20	27 731	89
Ajustements de clôture	(60)	107	17 652	243
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	27	—	19 512	—
Décomptabilisation de frais de financement et autres actifs	(65)	—	11 285	—
Pénalités sur les remboursements de dettes	10	—	3 023	—
Autres	—	—	1 351	5
Total	576	127	80 554	337

Les frais de transaction pour les périodes terminées le 30 septembre 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 du trimestre.

15) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Périodes terminées les 30 septembre	Cumulatif (neuf mois)	
	2022	2021
	\$	\$
Débiteurs	9 371	11 644
Frais payés d'avance et autres actifs	(13 899)	(31 605)
Créditeurs et charges à payer	(30 312)	24 485
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(34 840)	4 524
Autres informations		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	2 744	1 979
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	4 448	4 448

16) Transactions entre parties liées

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

Dans le cadre de leur investissement dans Iris, certains porteurs de parts et sociétés affiliées 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 la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022, Cominar a conclu des transactions avec ces sociétés, des sociétés liées, dans le cours normal des affaires et/ou dans le cadre de l'Arrangement, dont les détails sont les suivants :

Périodes terminées les 30 septembre	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2022	2021	2022	2021
		\$	\$	\$	\$
Souscription de la société mère dans le cadre de l'Arrangement ¹	11	–	–	4 241 571	–
Remboursement de la souscription à recevoir de la société mère	11	282 743	–	1 630 901	–
Distributions en espèces à la société mère	11	320 789	–	1 065 789	–
Frais de transaction de la société mère		5 152	–	7 765	–
Frais de gestion d'actifs d'une coentreprise sous contrôle commun		1 501	–	3 501	–
Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires		825	–	975	–

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

	Note	30 septembre 2022	31 décembre 2021
		\$	\$
Comptes créditeurs – société mère		3 045	–
Comptes créditeurs – coentreprise sous contrôle commun		500	–
Comptes créditeurs – société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires		675	–

17) Juste valeur

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 :

Niveau	30 septembre 2022		31 décembre 2021		
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
	\$	\$	\$	\$	
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles de placement	3	2 501 898	2 501 898	5 910 582	5 910 582
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	914 045	870 688	2 050 834	2 086 586
Débiteures	2	269 769	270 890	871 973	940 049

18) Informations sectorielles

À la suite de l'Arrangement, les activités de Cominar consistent maintenant en la propriété et la gestion d'un portefeuille composé de deux types d'immeubles (immeubles à 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 affectation, les immeubles

précédemment classés 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.

Trimestres terminés les	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires résumés consolidés
30 septembre 2022	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	41 459	40 146	–	81 605	–	81 605
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(113 712)	(4 461)	(125)	(118 298)	–	(118 298)
Bénéfice d'exploitation net	20 430	20 596	(396)	40 630	–	40 630
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	–	–	–	–	–	–
30 septembre 2021	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	68 415	56 423	40 820	165 658	(3 974)	161 684
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(506)	–	–	(506)	–	(506)
Bénéfice d'exploitation net	37 421	27 672	24 554	89 647	(2 194)	87 453
Quote-part de la perte nette des coentreprises	–	–	–	–	1 256	1 256
Périodes de neuf mois terminées les						États financiers intermédiaires résumés consolidés
30 septembre 2022	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	143 409	133 874	27 626	304 909	(3 145)	301 764
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(41 232)	(1 850)	202	(42 880)	(1 414)	(44 294)
Bénéfice d'exploitation net	69 879	60 883	15 840	146 602	(1 662)	144 940
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	–	–	–	–	2 128	2 128
30 septembre 2021	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	205 914	179 139	122 686	507 739	(12 056)	495 683
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(86 225)	(278 628)	227 900	(136 953)	6 817	(130 136)
Bénéfice d'exploitation net	110 355	84 435	71 352	266 142	(6 780)	259 362
Quote-part de la perte nette des coentreprises	–	–	–	–	(2 867)	(2 867)

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 septembre 2022	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	1 133 866	1 034 814	—	2 168 680	—	2 168 680
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	258 859	19 600	—	278 459	—	278 459
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	12 876	12 876
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

19) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 5 octobre 2022, Cominar a déclaré et versé des distributions en espèces de 4 456 \$ à une société mère (IRIS).

Le 12 octobre 2022, Cominar a conclu la vente de deux immeubles de bureaux et à usage mixte détenus en vue de la vente situés à Ottawa pour un montant total de 110 000 \$. Dans le cadre de la transaction, l'acheteur a également pris en charge 35 233 \$ d'hypothèques liées à ces propriétés. Cominar a utilisé le produit net pour déclarer et verser 54 837 \$ en distributions en espèces à la société mère (IRIS).

Le 14 octobre 2022, Cominar a conclu la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Montréal pour un montant total de 3 250 \$ et a utilisé le produit net pour déclarer et verser 2 358 \$ en distributions en espèces à la société mère (IRIS).

