

États financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestre terminé le 31 mars 2023
Non audités



Table des matières

- 3 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	31 mars 2023 \$	31 décembre 2022 \$
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	3	2 082 804	1 988 690
Terrains détenus pour développement futur		52 975	52 700
		2 135 779	2 041 390
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	190 556	312 865
Participation dans des coentreprises	5	15 637	13 317
Créances hypothécaires	6	12 000	10 000
Débiteurs	7	17 122	17 823
Frais payés d'avance et autres actifs		16 479	3 669
Trésorerie et équivalents de trésorerie		14 985	38 063
Total de l'actif		2 402 558	2 437 127
Passif			
Emprunts hypothécaires	8	803 214	775 431
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	4, 8	64 201	96 439
Débentures	9	270 044	269 916
Créditeurs et charges à payer	10	63 503	68 516
Total du passif		1 200 962	1 210 302
Avoir du porteur de parts			
Avoir du porteur de parts		1 201 596	1 226 825
Total du passif et de l'avoir du porteur de parts		2 402 558	2 437 127

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les trimestres terminés les 31 mars
[Non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Apport du porteur de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2023	2 143 800	3 886 121	(4 803 096)	—	1 226 825
Bénéfice net et résultat global	—	3 971	—	—	3 971
Distributions à la société mère (IRIS)	—	—	(29 200)	—	(29 200)
Solde au 31 mars 2023	2 143 800	3 890 092	(4 832 296)	—	1 201 596

	Apport du porteur 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
Bénéfice net et résultat global	—	22 112	—	—	22 112
Distributions aux porteurs de parts	—	—	(8 210)	—	(8 210)
Distribution spéciale en parts	1 300 000	—	(1 300 000)	—	—
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement	2 143 800	—	—	—	2 143 800
Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement	(4 533 486)	2 389 686	—	—	(2 143 800)
Plan incitatif à long terme	—	490	—	(8 923)	(8 433)
Solde au 31 mars 2022	2 143 800	4 003 255	(3 658 462)	—	2 488 593

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés du résultat global

Pour les trimestres terminés les 31 mars
[Non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	2023 \$	2022 \$
Produits d'exploitation			
Revenus tirés des immeubles de placement	13	77 970	139 791
Charges d'exploitation			
Frais d'exploitation		(24 038)	(38 596)
Impôts fonciers et services		(17 144)	(32 334)
Frais d'administration immobilière		(1 655)	(3 862)
		(42 837)	(74 792)
Bénéfice d'exploitation net			
		35 133	64 999
Charge financière		(12 359)	(32 812)
Frais d'administration du Fonds		(7 621)	(7 357)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4	(6 547)	71 332
Quote-part du bénéfice net des coentreprises		–	2 105
Frais de transaction		(4 635)	(76 155)
Bénéfice net et résultat global			
		3 971	22 112

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

Pour les trimestres terminés les 31 mars
[Non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	2023 \$	2022 \$
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		3 971	22 112
Ajustements pour:			
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises		—	(2 105)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4	6 547	(71 332)
Amortissements		738	1 701
Comptabilisation linéaire des baux	3	(142)	70
Radiation de frais de financement et autres actifs		—	12 542
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	14	(14 284)	(24 800)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'exploitation		(3 170)	(61 812)
Activités d'investissement			
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	3, 14	(10 877)	(1 404)
Investissements liés aux immeubles/terrains en développement	14	(288)	(2 498)
Produit de la vente d'immeubles de placement net des emprunts hypothécaires cédés	3, 4	27 884	2 812 607
Produit provenant de la cession d'une participation dans une coentreprise	5	—	60 390
Contributions au capital d'une coentreprise	5	(2 320)	(252)
Variation des autres actifs		(249)	(201)
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		14 150	2 868 642
Activités de financement			
Distributions en espèces aux porteurs de parts	12	(29 200)	(8 210)
Variation nette des emprunts bancaires		—	(537 093)
Frais de financement engagés pour des emprunts hypothécaires	8	(585)	—
Frais de financement engagés pour des débetures	9	(19)	—
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement	12	—	724 354
Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement	12	—	(2 049 744)
Remboursements de débetures	9	—	(300 000)
Remboursements d'emprunts hypothécaires	8	—	(598 162)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(4 254)	(10 526)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(34 058)	(2 779 381)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(23 078)	27 449
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		38 063	7 604
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		14 985	35 053
Autres informations			
Intérêts payés		8 272	24 753

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres terminés les 31 mars 2023 et 2022

[Non audités, 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 mars 2023, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 60 immeubles qui couvraient au total environ 11,7 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 du FPI (le « conseil des fiduciaires ») le 9 mai 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 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., de certaines filiales de FrontFour Capital Group LLC, d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis »), des partenariats gérés par Sandpiper Group et de 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 du FPI 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 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 serait 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 2022.

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 2022. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de 3 mois terminée le 31 mars 2023.

3) Immeubles productifs de revenu

		Trimestre terminé le 31 mars 2023	Exercice terminé le 31 décembre 2022
	Note	\$	\$
Solde au début de la période		1 988 690	2 517 447
Ajustement à la juste valeur		7 210	(64 766)
Coût en capital		7 514	35 976
Cessions		—	(16 000)
Transferts des (aux) immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	78 625	(485 378)
Variation des coûts directs initiaux		477	1 753
Comptabilisation linéaire des baux		288	(342)
Solde à la fin de la période		2 082 804	1 988 690

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.

À la fin du premier trimestre de 2023, Cominar a réévalué son portefeuille d'immeubles de placement à l'aide d'évaluations externes et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement et a déterminé qu'une diminution nette de 6 547 \$ était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. L'ajustement de la juste valeur liée aux immeubles de placement détenus au 31 mars 2023 représente une diminution nette de 5 787 \$. À la fin du premier trimestre de 2023, le Fonds a réévalué la juste valeur de l'ensemble de son portefeuille à l'aide d'évaluations externes et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement.

4) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

		Trimestre terminé le 31 mars 2023			Exercice terminé le 31 décembre 2022
	Note	Immeubles de bureaux et à usage mixte \$	Immeubles commerciaux \$	Total \$	Total \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente					
Solde au début de la période		264 000	48 865	312 865	3 363 500
Transferts nets des (aux) immeubles productifs de revenu ¹	3	(61 411)	(17 214)	(78 625)	485 378
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur		—	—	—	7 867
Coûts capitalisés		533	59	592	11 709
Ajustement à la juste valeur		(12 562)	(1 195)	(13 757)	(27 706)
Cessions		(8 384)	(22 135)	(30 519)	(3 527 883)
Solde à la fin de la période		182 176	8 380	190 556	312 865

¹ Au cours du trimestre de 2023, Cominar a transféré des immeubles de placement détenus en vue de la vente de 78 625 \$ vers les immeubles de placement. Ces immeubles ne répondaient plus aux critères requis pour être présentés comme détenus en vue de la vente.

	Trimestre terminé le 31 mars 2023			Exercice terminé le 31 décembre 2022	
	Note	Immeubles de bureaux et à usage mixte \$	Immeubles commerciaux \$	Total \$	Total \$
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente					
Solde au début de la période		96 439	—	96 439	992 785
Transfert des (aux) emprunts hypothécaires		(31 634)	—	(31 634)	140 718
Remboursement mensuel du capital		(604)	—	(604)	(6 954)
Remboursement des soldes		—	—	—	(469 850)
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur	8	—	—	—	(560 260)
Solde à la fin de la période		64 201	—	64 201	96 439

5) Participation dans des coentreprises

Aux 31 mars			2023	2022
Coentreprises	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec (Québec)	—	— ¹
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec (Québec)	75%	75%
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec (Québec)	—	50% ²
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.

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 :

	Trimestre terminé le 31 mars 2023	Exercice terminé le 31 décembre 2022
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	13 317	76 383
Contribution au capital des coentreprises	2 320	2 307
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	—	1 282
Dissolution d'une coentreprise	—	(60 390)
Cession d'une participation dans une coentreprise	—	(6 265)
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	15 637	13 317

Le tableau suivant présente l'actif net des coentreprises ainsi que la quote-part de Cominar :

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	31 mars 2023	31 décembre 2022	31 mars 2023	31 décembre 2022
	\$	\$	\$	\$
Immeubles en développement	21 167	17 957	10 584	8 979
Terrains détenus pour développement futur	7 124	7 000	5 343	5 250
Autres actifs	658	187	336	95
Autres passifs	(1 191)	(2 010)	(626)	(1 007)
Actif net des coentreprises	27 758	23 134	15 637	13 317

6) Créances hypothécaires

	Trimestre terminé le 31 mars 2023		Exercice terminé le 31 décembre 2022	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	10 000	4,50 %	—	— %
Créances hypothécaires accordées	2 000	6,00 %	10 000	4,50 %
Solde à la fin de la période	12 000	4,75 %	10 000	4,50 %

Au 31 mars 2023, les créances hypothécaires de deuxième rang doivent être remboursées à diverses dates entre mars 2025 et octobre 2026 et sont assujetties à certaines clauses restrictives.

7) Débiteurs

	31 mars 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Comptes clients	10 754	12 028
Provision pour pertes de crédit attendues	(3 073)	(4 017)
	7 681	8 011
Autres débiteurs et revenus à recevoir	9 441	9 812
Total	17 122	17 823

8) Emprunts hypothécaires

	Trimestre terminé le 31 mars 2023		Exercice terminé le 31 décembre 2022		
	Note	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période		874 448	3,63 %	2 059 632	3,53 %
Remboursements mensuels du capital		(4 254)	— %	(26 762)	— %
Remboursement de soldes		—	— %	(598 162)	3,35 %
Emprunts hypothécaires pris en charge par les acheteurs	4	—	— %	(560 260)	3,39 %
		870 194	4,72 %	874 448	3,63 %
Moins : coûts de financement différés		(2 779)		(2 578)	
Solde à la fin de la période ¹		867 415		871 870	

¹ Au 31 mars 2023, comprend 64 201 \$ d'emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (96 439 \$ au 31 décembre 2022)

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 1 488 326 \$. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3,10 % à 6,74 % au 31 mars 2023, le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 4,72 % au 31 mars 2023, et viennent à échéance à diverses dates entre août 2023 et décembre 2031. Au 31 mars 2023, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,93 %.

Au 31 mars 2023, la majorité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 mars 2023 et 31 décembre 2022.

9) Débentures

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures en cours au 31 mars 2023:

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 mars 2023 (\$)
Série 10	Mai 2016	4,247 %	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
Moins : Frais de financement reportés					(971)
Total					270 044

10) Crédoiteurs et charges à payer

	31 mars 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Comptes fournisseurs	199	401
Intérêts courus à payer	10 073	6 315
Loyers perçus d'avance et dépôts de locataire	12 723	11 378
Autres crédoiteurs et dépenses à payer	39 121	48 062
Taxes à la consommation et autres passifs non financiers	1 387	2 360
Total	63 503	68 516

11) Parts émises et en circulation

	Trimestre terminé le 31 mars 2023		Exercice terminé le 31 décembre 2022	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	182 451 027	2 143 800	182 451 026	3 233 486
Distribution spéciale en parts nette de l'effet de consolidation des parts	—	—	—	1 300 000
Émission de parts non rachetables à la société mère (IRIS)	45 612 757	—	—	—
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement	—	—	182 451 027	2 143 800
Rachat de parts aux termes de l'Arrangement	—	—	(182 451 026)	(4 533 486)
Parts émises et en circulation à la fin de la période	228 063 784	2 143 800	182 451 027	2 143 800

Au 31 mars 2023, un total de 228 063 784 parts du FPI étaient émises et en circulation, soit 182 451 027 parts désignées comme étant des « parts rachetables » et 45 612 757 parts désignées comme étant des « parts non rachetables ». Les parts non rachetables et les parts rachetables seront en tout temps équivalentes à tous égards, à l'exception du droit de rachat qui ne s'applique que dans le cas des parts rachetables. Toutes les parts, qu'elles soient rachetables ou non rachetables, représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de Cominar. Chaque part, qu'elle soit rachetable ou non rachetable, confère un droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également à toutes les distributions de Cominar.

12) Distributions au porteur 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, IRIS. 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 et certains autres éléments n'affectant pas la trésorerie, le cas échéant.

13) Produits d'exploitation

Trimestre terminé le 31 mars 2023	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Total des produits d'exploitation
	\$	\$	\$
Revenus de location	31 248	34 894	66 142
Loyers conditionnels	—	1 608	1 608
Revenus de stationnement	2 671	106	2 777
Revenus d'autres services ¹	2 793	4 650	7 443
Total	36 712	41 258	77 970

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

Trimestre terminé le 31 mars 2022	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	52 724	44 624	25 893	123 241
Loyers conditionnels	—	1 643	—	1 643
Revenus de stationnement	2 114	119	(27)	2 206
Revenus d'autres services ¹	5 068	6 106	1 527	12 701
Total	59 906	52 492	27 393	139 791

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

14) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Trimestres terminés les 31 mars	2023	2022
	\$	\$
Débiteurs	1 285	(4 596)
Frais payés d'avance et autres actifs	(13 558)	(2 821)
Créditeurs et charges à payer	(2 011)	(17 383)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(14 284)	(24 800)
Autres informations		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	7 543	1 322
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	2 132	6 648
Souscription à recevoir de la société mère	–	1 325 275

15) Transactions entre parties liées

Depuis le 1er mars 2022, Cominar est une filiale détenue à 100% d'IRIS. 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 du trimestre terminé le 31 mars 2023, Cominar a conclu des transactions avec ces entités, qui étaient alors des sociétés liées, dans le cours normal des affaires, dont les détails sont les suivants :

Trimestres terminés les 31 mars	2023	2022
	\$	\$
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement	–	2 143 800
Remboursement de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS)	–	305 626
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	29 200	–
Frais de gestion d'actifs et remboursements de frais à la société mère (IRIS)	–	2 613
Frais de gestion d'actifs d'une coentreprise sous contrôle commun	1 501	500
Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires	675	–

	31 mars 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Créditeurs – coentreprise sous contrôle commun	500	500
Créditeurs – société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires	225	225

16) 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	31 mars 2023		31 décembre 2022	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles de placement	3	2 326 335	2 326 335	2 354 255	2 354 255
Actifs financiers					
Créances hypothécaires	3	12 000	11 754	10 000	9 796
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	867 415	820 363	871 870	830 403
Débtentures	2	270 044	269 204	269 916	262 388

17) 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. 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.

Trimestres terminés les

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	États financiers intermédiaires consolidés résumés
31 mars 2023	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	36 712	41 258	—	77 970
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(10 062)	3 515	—	(6 547)
Bénéfice d'exploitation net	16 549	18 584	—	35 133
31 mars 2022	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	59 906	52 492	27 393	139 791
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	73 090	(1 989)	231	71 332
Bénéfice d'exploitation net	27 257	21 507	16 235	64 999

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	États financiers intermédiaires consolidés résumés
31 mars 2023	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	1 001 370	1 081 434	2 082 804
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	182 176	8 380	190 556
31 décembre 2022	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	934 000	1 054 690	1 988 690
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	264 000	48 865	312 865

18) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 3 avril 2023, Cominar a contracté un emprunt hypothécaire de 30 000 \$ portant intérêt à 6,35 % et venant à échéance en avril 2025. Le produit net de cet emprunt hypothécaire a été utilisé pour déclarer et verser des distributions en espèces de 29 705 \$ à IRIS.

Le 4 avril 2023, Cominar a utilisé le produit net des ventes d'immeubles réalisées les 30 et 31 mars 2023 pour déclarer et verser des distributions en espèces de 4 375 \$ à IRIS.

Le 20 avril 2023, Cominar a finalisé la vente de six immeubles détenus en vue de la vente situés à Montréal, pour un montant de 64 753 \$ et a utilisé le produit net pour déclarer et verser des distributions en espèces de 54 000 \$ à IRIS.

Le 24 avril 2023, Cominar a conclu une convention de crédit avec un syndicat bancaire (la « convention de crédit »). Aux termes de la convention de crédit, les prêteurs se sont engagés à fournir à Cominar des facilités de crédit renouvelables d'un montant total maximal de 132 500 \$ (collectivement, les « facilités de crédit ») échéant en avril 2024. La facilité renouvelable A aux termes de la convention de crédit permet à Cominar de prélever jusqu'à 80 000 \$ au total, et cette facilité est garantie, entre autres, par une hypothèque sur trois immeubles. La facilité renouvelable B aux termes de la convention de crédit permet à Cominar de prélever jusqu'à 52 500 \$ au total, et cette facilité n'est pas garantie. À la date d'approbation des états financiers, une tranche de la facilité renouvelable A est utilisée et porte intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base et a été utilisée pour déclarer et verser une distribution de 63 700\$, qui a servi à rembourser intégralement le solde d'une convention de crédit conclue par IRIS. Suite au remboursement, cette convention de crédit, qui était garantie par Cominar, a été résiliée. La convention de crédit limite le montant des distributions pouvant être faites à IRIS et subordonne toutes les parts en circulation détenues par IRIS.

