États financiers intermédiaires consolidés résumés



Table des matières

- 3 Bilans consolidés
- 4 États intermédiaires consolidés de l'avoir du porteur 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]

		30 juin 2023	31 décembre 2022
	Note	\$	\$
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	3	1 932 986	1 988 690
Terrains détenus pour développement futur		53 169	52 700
		1 986 155	2 041 390
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	211 426	312 865
Participation dans des coentreprises	5	21 053	13 317
Créances hypothécaires	6	19 500	10 000
Débiteurs	7	15 483	17 823
Frais payés d'avance et autres actifs		18 271	3 669
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 304	38 063
Total de l'actif		2 274 192	2 437 127
Passif			
Emprunts hypothécaires	8	775 133	775 431
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en	4.0	70.050	06.400
vue de la vente	4, 8	70 053	96 439
Débentures	9	199 084	269 916
Emprunts bancaires	10	125 275	_
Créditeurs et charges à payer	11	65 392	68 516
Total du passif		1 234 937	1 210 302
Avoir du porteur de parts			
Avoir du porteur de parts		1 039 255	1 226 825
Total du passif et de l'avoir du porteur de parts		2 274 192	2 437 127

États intermédiaires consolidés de l'avoir du porteur de parts

Pour les périodes terminées les 30 juin [Non audités, en milliers de dollars canadiens]

Solde au 30 juin 2023	2 143 800	3 879 533	(4 984 078)	_	1 039 255
Distributions à la société mère (IRIS)	_	_	(180 982)	_	(180 982)
Perte nette et résultat global	_	(6 588)	_	_	(6 588)
Solde au 1er janvier 2023	2 143 800	3 886 121	(4 803 096)	_	1 226 825
	parts \$	cumulés \$	cumulées \$	d'apport \$	Total \$
	Apport du porteur de	Bénéfices nets	Distributions	Surplus	

	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	_	41 192	_	_	41 192
Distributions aux porteurs de parts	_	_	(753 210)	_	(753 210)
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 30 juin 2022	2 143 800	4 022 335	(4 403 462)	_	1 762 673

États intermédiaires consolidés du résultat global

Pour les périodes terminées les 30 juin [Non audités, en milliers de dollars canadiens]

		Trimest	re	Cumulatif (six r	mois)
		2023	2022	2023	2022
	Note	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	14	73 491	80 368	151 461	220 159
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		(20 817)	(21 566)	(44 855)	(60 162)
Impôts fonciers et services		(15 357)	(17 311)	(32 501)	(49 645)
Frais d'administration immobilière		(1 631)	(2 180)	(3 286)	(6 042)
		(37 805)	(41 057)	(80 642)	(115 849)
Bénéfice d'exploitation net		35 686	39 311	70 819	104 310
Charge financière		(15 526)	(14 005)	(27 885)	(46 817)
Frais d'administration du Fonds		(7 954)	(5 098)	(15 575)	(12 455)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4	(20 202)	2 672	(26 749)	74 004
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	5	1 828	23	1 828	2 128
Frais de transaction		(4 391)	(3 823)	(9 026)	(79 978)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global		(10 559)	19 080	(6 588)	41 192

États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

Pour les périodes terminées les 30 juin

[Non audités, en milliers de dollars canadiens]

		Cumulatif (si	x mois)
		2023	2022
	Note	\$	\$
Activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)		(6 588)	41 192
Ajustements pour:		, ,	
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises		(1 828)	(2 128)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4	26 749	(74 004)
Amortissements		1 735	3 187
Comptabilisation linéaire des baux		337	(16)
Radiation de frais de financement et autres actifs		_	12 542
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	15	(14 265)	(49 001)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		6 140	(68 228)
Activités d'investissement			
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	3, 15	(25 179)	(24 571)
Investissements liés aux immeubles en développement/terrains	15	(482)	(2 883)
Produit de la vente d'immeubles de placement net des emprunts hypothécaires cédés	3, 4	97 453	2 834 493
Produit provenant de la dissolution d'une coentreprise	5	_	60 390
Produit provenant de la cession d'une participation dans une coentreprise	5	_	6 265
Contributions au capital d'une coentreprise	5	(5 908)	(584)
Variation des autres actifs		(369)	467
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		65 515	2 873 577
Activités de financement			
Distributions en espèces aux porteurs de parts		(180 982)	(753 210)
Variation nette des emprunts bancaires		125 275	(537 051)
Produits des emprunts hypothécaires	8	270 000	_
Frais de financement engagés pour les emprunts hypothécaires	8	(1 934)	(101)
Frais de financement engagés pour des débentures	9	(19)	_
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement		_	1 766 886
Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement		_	(2 049 744)
Règlement des instruments incitatifs à long terme dans le cadre de l'Arrangement		_	(8 923)
Remboursements de débentures	9	(71 097)	(603 987)
Remboursements d'emprunts hypothécaires	8	(239 983)	(598 162)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(8 674)	(14 966)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(107 414)	(2 799 258)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(35 759)	6 091
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		2 304	13 695
Autres informations			
Intérêts payés		28 978	44 730

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les périodes terminées les 30 juin 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, , tel que modifié et modifié et reformulé à ce jour, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 30 juin 2023, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 39 immeubles qui couvraient au total environ 10,8 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 2 août 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, à l'exception des couvertures et des instruments financiers dérivés, des swaps de taux d'intérêt fixe et des instruments financiers. 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 six mois terminée le 30 juin 2023.

Couverture et instruments financiers dérivés

Cominar applique les règles générales de comptabilité de couverture d'IFRS 9 Instruments financiers.

Swaps de taux d'intérêt fixe

Cominar a recours périodiquement à des swaps de taux d'intérêt fixe pour gérer le risque de taux d'intérêt lié à ses emprunts hypothécaires. Lorsque les règles générales de comptabilité de couverture sont respectées, Cominar désigne ces swaps de taux d'intérêt fixe à titre de couverture de flux de trésorerie de l'intérêt sur ses emprunts hypothécaires. Par conséquent, les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés, compris dans le bilan, sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global. Les gains et les pertes réalisés dans le cumul des autres éléments du résultat global sont reclassés dans l'intérêt sur les emprunts hypothécaires au cours des mêmes périodes que celles où les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires sont comptabilisées en résultat.

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 le classement au moment de la comptabilisation initiale qui est habituellement à la date d'acquisition.

Cominar a effectué les classements suivants de ses instruments financiers :

- La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les débiteurs et les créances hypothécaires sont classés dans les actifs financiers au coût amorti. Ils sont évalués initialement à la juste valeur et ultérieurement 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 créditeurs et charges à payer sont classés dans les passifs financiers au coût amorti. Ils sont évalués initialement à la juste valeur et ultérieurement au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.
- Les instruments financiers dérivés désignés à titre de couverture de flux de trésorerie sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN) sous réserve des exigences de comptabilité de couverture. Ces instruments financiers sont par la suite évalués à la juste valeur et les variations de la juste valeur sont présentées dans le bénéfice net au cours de la période où elles surviennent. Les instruments financiers désignés comme étant à la JVRN sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de la juste valeur attribuables aux variations liées au risque de crédit propre à Cominar sont présentées dans le bénéfice net.

3) Immeubles productifs de revenu

		Période de six mois terminée le 30 juin 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		(8 429)	(64 766)
Coût en capital		22 377	35 976
Cessions		-	(16 000)
Transfert net aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	(69 970)	(485 378)
Variation des coûts directs initiaux		497	1 753
Comptabilisation linéaire des baux		(179)	(342)
Solde à la fin de la période		1 932 986	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.

Au cours des six premiers mois de 2023, Cominar a réévalué l'ensemble de 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 26 749 \$ 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 30 juin 2023 représentait une diminution nette de 19 496 \$. À la fin du deuxième trimestre de 2023, Cominar a réévalué la juste valeur de l'ensemble de son portefeuille en utilisant des évaluations externes et des ententes définitives de vente d'immeubles de placement.

4) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

	Période de six mois terminée le 30 juin 2023				Exercice terminé le 31 décembre 2022	
		Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Total	Total	
	Note	\$	\$	\$	\$	
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	3	(32 961)	102 931	69 970	485 378	
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur		_	_	_	7 867	
Coûts capitalisés		806	59	865	11 709	
Ajustement à la juste valeur		(17 120)	(1 200)	(18 320)	(27 706)	
Cessions		(126 824)	(27 130)	(153 954)	(3 527 883)	
Solde à la fin de la période		87 901	123 525	211 426	312 865	

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

	_	Période de six I	mois terminée le 30) juin 2023	Exercice terminé le 31 décembre 2022
		Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Total	Total
	Note	\$	\$	\$	\$
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		(30 092)	51 738	21 646	140 718
Remboursement mensuel du capital		(1 032)	_	(1 032)	(6 954)
Remboursement des soldes		_	_	_	(469 850)
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur	8	(47 000)	_	(47 000)	(560 260)
Solde à la fin de la période		18 315	51 738	70 053	96 439

5) Participation dans des coentreprises

Aux 30 juin			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)	_	_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 :

	Période de six mois terminée le 30 juin 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	5 908	2 307
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	1 828	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	21 053	13 317

Les tableaux suivant présentent l'actif net et le bénéfice net des coentreprises ainsi que la quote-part de Cominar :

_	Coentreprises		Quote-part Cominar	
_	30 juin 2023	31 décembre 2022	30 juin 2023	31 décembre 2022
	\$	\$	\$	\$
Immeubles en développement	27 629	17 957	13 815	8 979
Terrains détenus pour développement futur	_	7 000	_	5 250
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	9 500	_	7 125	_
Autres actifs	546	187	275	95
Autres passifs	(308)	(2 010)	(162)	(1 007)
Actif net des coentreprises	37 367	23 134	21 053	13 317

Pour les périodes de six mois	Coentreprises		Quote-part Cominar	
terminées les 30 juin	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	-	4 709	_	3 145
Charges d'exploitation	_	(2 254)	_	(1 483)
Bénéfice d'exploitation net	_	2 455	_	1 662
Charge financière	_	(1 382)	_	(766)
Frais d'administration	_	(41)	_	(21)
Ajustement à la juste valeur	2 438	2 987	1 828	1 414
Frais de transaction	-	(226)	_	(161)
Bénéfice net	2 438	3 793	1 828	2 128

6) Créances hypothécaires

	Période de six n le 30 juir		Exercice terminé le 31 décembre 2022	
		Taux contractuel		Taux
				contractuel
		moyen		moyen
	\$	pondéré	\$	pondéré
Solde au début de la période	10 000	4,50 %	_	- %
Créances hypothécaires accordées	9 500	5,21 %	10 000	4,50 %
Solde à la fin de la période	19 500	4,85 %	10 000	4,50 %

Les créances hypothécaires de deuxième rang doivent être remboursées entre mars 2025 et octobre 2026 et sont assujetties à certaines clauses restrictives.

7) Débiteurs

	30 juin 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Comptes clients	9 419	12 028
Provision pour pertes de crédit attendues	(1 751)	(4 017)
	7 668	8 011
Autres débiteurs et revenus à recevoir	7 815	9 812
Total	15 483	17 823

8) Emprunts hypothécaires

		Période de six mois terminée le 30 juin 2023		Exercice terminé le 31 décembre 2022	
	Note	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	Note	874 448	3,63 %	2 059 632	3,53 %
·			•	2 059 032	•
Emprunts hypothécaires contractés		270 000	6,37 %	_	- %
Remboursements mensuels du capital		(8 674)	- %	(26 762)	- %
Remboursement de soldes		(239 983)	6,74 %	(598 162)	3,35 %
Emprunts hypothécaires pris en charge par les acheteurs	4	(47 000)	3,10 %	(560 260)	3,39 %
		848 791	4,67 %	874 448	3,63 %
Moins : coûts de financement différés		(3 605)		(2 578)	
Solde à la fin de la période ¹		845 186		871 870	

¹ Au 30 juin 2023, comprend 70 053 \$ 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 1 491 134 \$. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3,10 % à 6,37 % au 30 juin 2023, le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 4,67 %, et viennent à échéance à diverses dates entre septembre 2024 et décembre 2031. Au 30 juin 2023, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,80 %.

Au 30 juin 2023, la majorité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes, à l'exception d'un emprunt hypothécaire portant intérêt à un taux variable fondé sur le taux offert pour les dépôts canadiens (CDOR) majoré d'un pourcentage déterminé. Le 28 juin 2023, Cominar a conclu un swap de taux d'intérêt fixe du CDOR de cinq ans d'un montant nominal de 240 000 \$. La date d'entrée en

vigueur du swap est le 5 juillet 2023 et la période de cinq ans se termine le 26 juin 2028. Aux termes de ce swap, le taux d'intérêt est fixé à 6,37 %. Aucune réévaluation de la juste valeur n'a été comptabilisée pour les périodes de trois et six mois terminées le 30 juin 2023. Cominar a classé ces éléments dans le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs et les a désignés à titre de couverture de flux de trésorerie du risque de taux d'intérêt de Cominar découlant de ses emprunts hypothécaires.

Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 30 juin 2023 et 31 décembre 2022.

9) Débentures

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures en cours au 30 juin 2023:

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	Mai 2024	50 787
Série 12	Mai 2020	5,95 %	6,24 %	Mai 2025	149 131
		5,58 %	5,88 %		199 918
Moins : Frais de financement reportés					(834)
Total					199 084

Le 23 mai 2023, Cominar a remboursé ses débentures non garanties de premier rang de série 10 portant intérêt à un taux de 4,247 % d'un montant de 71 097 \$ au moyen de sa facilité de crédit et de ses fonds en caisse.

10) Emprunts bancaires

Le 24 avril 2023, Cominar a conclu une convention de crédit avec un consortium bancaire (la « convention de crédit »). Aux termes de la convention de crédit, les prêteurs se sont engagés à lui donner accès à des facilités renouvelables d'un montant total maximal de 132 500 \$ (collectivement, les « facilités de crédit ») échéant en avril 2024 et garanties par des hypothèques sur trois propriétés ayant une valeur comptable de 267 666 \$. La facilité renouvelable A permet à Cominar de prélever jusqu'à 80 000 \$ au total et la facilité renouvelable B lui permet de prélever jusqu'à 52 500 \$ au total. Les facilités de crédit portent intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Au 30 juin 2023, les emprunts bancaires liés à ces facilités totalisaient 125 275 \$ et les liquidités disponibles représentaient 7 225 \$. La convention de crédit permet de limiter le montant des distributions qui peuvent être versées à IRIS et de subordonner toutes les parts en circulation détenues par IRIS et renferme des clauses restrictives que respectait Cominar au 30 juin 2023

Cominar a précédemment fourni une garantie des obligations d'IRIS, à titre d'emprunteur, en vertu d'une convention de crédit datée du 1^{er} mars 2022 (telle qu'elle a été modifiée et complétée par la suite) avec, entre autres, la Banque de Montréal, à titre d'agent administratif et prêteur (la « facilité de crédit IRIS »). La facilité de crédit IRIS a été entièrement remboursée et résiliée à cette date en utilisant une partie des facilités de crédit le 24 avril 2023.

11) Créditeurs et charges à payer

		31 décembre
	30 juin 2023	2022
	\$	\$
Comptes fournisseurs	5 326	401
Intérêts courus à payer	4 291	6 315
Loyers perçus d'avance et dépôts de locataire	10 949	11 378
Autres créditeurs et dépenses à payer	42 197	48 062
Taxes à la consommation et autres passifs non financiers	2 629	2 360
Total	65 392	68 516

12) Parts émises et en circulation

	Période de six mois terminée le 30 juin 2023		Exercice ter décemb	
	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 30 juin 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.

13) 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.

14) Produits d'exploitation

		Trimestre		Cur	Cumulatif (six mois)			
Périodes terminées les 30 juin	bureaux et à Immeubles produ		Total des produits d'exploitation	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Total des produits d'exploitation		
2023	\$	\$	\$	\$	\$	\$		
Revenus de location	28 992	32 878	61 870	60 240	67 772	128 012		
Loyers conditionnels	_	2113	2 113	_	3 721	3 721		
Revenus de stationnement	2 666	109	2 775	5 337	215	5 552		
Revenus d'autres services 1	2 753	3 980	6 733	5 546	8 630	14 176		
Total	34 411	39 080	73 491	71 123	80 338	151 461		

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

		Trimestre				Cumulatif	(six mois)	
Périodes terminées les 30 juin	Immeubles de bureaux	Immeubles commercia ux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitatio n	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commercia ux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitatio n
2022	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	33 583	34 777	84	68 444	86 307	79 400	25 977	191 684
Loyers conditionnels	_	2 158	_	2 158	_	3 802	_	3 802
Revenus de stationnement	2 573	142	2	2 717	4 687	261	(25)	4 923
Revenus d'autres services 1	3 086	3 810	153	7 049	8 154	9 916	1 680	19 750
Total	39 242	40 887	239	80 368	99 148	93 379	27 632	220 159

 $^{1 \} Les \ revenus \ d'autres \ services \ sont \ estim\'es \ en \ fonction \ des \ frais \ d'exploitation \ facturables \ aux \ locataires.$

15) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

	Cumulatif (six	mois)
Périodes terminées les 30 juin	2023	2022
	\$	\$
Débiteurs	2 340	4 042
Frais payés d'avance et autres actifs	(15 512)	(18 945)
Créditeurs et charges à payer	(1 093)	(34 098)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(14 265)	(49 001)
Autres informations		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	8 463	955
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	1 548	4 448
Souscription à recevoir de la société mère	_	282 743

16) 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 période de six mois terminée le 30 juin 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 :

		Trimest	tre	Cumulatif (six mois)		
Périodes terminées les 30 juin		2023	2022	2023	2022	
	Note	\$	\$	\$	\$	
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement	12	_	_	-	2 143 800	
Remboursement de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS)	12	_	1 042 532	_	1 348 158	
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)		151 782	745 000	180 982	745 000	
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	1 501	3 001	2 001	
Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires		675	150	1 350	150	

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

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 :

	30 juin 2023			31 décembre 2022		
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
	Niveau	\$	\$	\$	\$	
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers						
Immeubles de placement	3	2 197 581	2 197 581	2 354 255	2 354 255	
Actifs financiers						
Créances hypothécaires	3	19 500	18 832	10 000	9 796	
Passifs financiers						
Emprunts hypothécaires	2	845 186	809 612	871 870	830 403	
Débentures	2	199 084	191 767	269 916	262 388	

18) Instruments financiers

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque d'augmentation ou de diminution de la valeur des instruments financiers causée par la fluctuation des taux d'intérêt. Cominar est exposé au risque de flux de trésorerie en raison de la fluctuation des taux d'intérêt de ses obligations financières portant intérêt à taux variable. À l'occasion, Cominar peut conclure des dérivés sur taux d'intérêt fixe pour gérer son exposition au risque de flux de trésorerie. Au 30 juin 2023, Cominar détenait un swap taux variable-taux fixe afin de couvrir une partie du risque de flux de trésorerie rattaché au taux d'intérêt qui est associé à la dette à taux variable.

De plus, au moment du refinancement d'un emprunt, selon la disponibilité des fonds sur le marché et la perception des prêteurs à l'égard du risque de Cominar, la marge ajoutée au taux de référence, comme le taux CDOR ou le taux des acceptations bancaires, peut varier et ainsi influencer directement le taux d'intérêt à payer par Cominar.

19) 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				<u> </u>
	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 juin 2023	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	34 411	39 080	_	73 491
Bénéfice d'exploitation net	16 990	18 696	_	35 686
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(7 209)	(12 993)	_	(20 202)
30 juin 2022	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	39 249	40 886	233	80 368
Bénéfice d'exploitation net	20 683	18 628	_	39 311
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(1 887)	4 460	99	2 672
D'. 1 1				
Périodes de six mois terminées les	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 juin 2023	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	71 123	80 338	_	151 461
Bénéfice d'exploitation net	33 539	37 280	_	70 819
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(17 270)	(9 479)	_	(26 749)
30 juin 2022	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	99 155	93 378	27 626	220 159
Bénéfice d'exploitation net	47 939	40 135	16 236	104 310
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	71 206	2 471	327	74 004
		Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	
30 juin 2023		\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu		925 934	1 007 052	
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		87 901	123 525	211 426
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

20) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 7 juillet 2023, Cominar a finalisé la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situés à Montréal, pour un montant de 38 577 \$.

Le 1 août 2023, Cominar a conclu la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Québec pour un montant de

