

États financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestre terminé le 30 septembre 2023
Non audités



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]

	Note	30 septembre 2023 \$	31 décembre 2022 \$
Actif			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	3	1 845 061	1 988 690
Terrains détenus pour développement futur		53 770	52 700
		1 898 831	2 041 390
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	69 380	312 865
Participation dans des coentreprises	5	24 783	13 317
Créances hypothécaires	6	19 500	10 000
Actifs dérivés		3 764	–
Débiteurs	7	12 115	17 823
Frais payés d'avance et autres actifs		16 776	3 669
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 728	38 063
Total de l'actif		2 048 877	2 437 127
Passif			
Emprunts hypothécaires	8	757 270	775 431
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	4, 8	18 150	96 439
Déventures	9	199 219	269 916
Emprunts bancaires	10	56 156	–
Créditeurs et charges à payer	11	61 478	68 516
Total du passif		1 092 273	1 210 302
Avoir du porteur de parts			
Avoir du porteur de parts		956 604	1 226 825
Total du passif et de l'avoir du porteur de parts		2 048 877	2 437 127

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés de l'avoir du porteur de parts

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

	Apport du porteur de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Cumul des autres éléments du résultat global \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2023	2 143 800	3 886 121	—	(4 803 096)	—	1 226 825
Perte nette	—	(93 003)	—	—	—	(93 003)
Autres éléments du résultat global	—	—	3 764	—	—	3 764
Distributions à la société mère (IRIS)	—	—	—	(180 982)	—	(180 982)
Solde au 30 septembre 2023	2 143 800	3 793 118	3 764	(4 984 078)	—	956 604

	Apport du porteur de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Cumul des autres éléments du résultat global \$	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	—	(60 545)	—	—	—	(60 545)
Distributions aux porteurs de parts	—	—	—	(1 073 999)	—	(1 073 999)
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 septembre 2022	2 143 800	3 920 598	—	(4 724 251)	—	1 340 147

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés du résultat global

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

	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2023	2022	2023	2022
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Revenus tirés des immeubles de placement	14	67 979	81 605	219 440	301 764
Charges d'exploitation					
Frais d'exploitation		(18 339)	(19 923)	(63 194)	(80 085)
Impôts fonciers et services		(15 296)	(18 621)	(47 797)	(68 266)
Frais d'administration immobilière		(1 428)	(2 431)	(4 714)	(8 473)
		(35 063)	(40 975)	(115 705)	(156 824)
Bénéfice d'exploitation net					
		32 916	40 630	103 735	144 940
Charge financière		(14 213)	(11 933)	(42 098)	(58 750)
Frais d'administration du Fonds		(9 278)	(11 685)	(24 853)	(24 140)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4	(94 820)	(118 298)	(121 569)	(44 294)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	5	6	–	1 834	2 128
Frais de transaction	15	(2 114)	(576)	(11 140)	(80 554)
Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise		1 111	–	1 111	–
Perte nette avant impôts sur les bénéfices		(86 392)	(101 862)	(92 980)	(60 670)
Impôts sur les bénéfices		(23)	125	(23)	125
Perte nette		(86 415)	(101 737)	(93 003)	(60 545)
Autres éléments du résultat global					
Couvertures de flux de trésorerie					
Profit réalisé sur les instruments financiers transférés dans le bénéfice net		(647)	–	(647)	–
Ajustement des instruments financiers à la juste valeur		4 411	–	4 411	–
Résultat global		(82 651)	(101 737)	(89 239)	(60 545)

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

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

	Note	Cumulatif (neuf mois)	
		2023	2022
		\$	\$
Activités d'exploitation			
Perte nette		(93 003)	(60 545)
Ajustements pour:			
Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	5	(1 834)	(2 128)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	3, 4	121 569	44 294
Amortissements		3 006	3 569
Comptabilisation linéaire des baux		524	135
Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise		(1 111)	–
Radiation de frais de financement et autres actifs		–	12 542
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	16	(10 720)	(34 840)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		18 431	(36 973)
Activités d'investissement			
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	3, 16	(35 162)	(34 742)
Investissements liés aux immeubles en développement/terrains	16	(1 083)	(3 733)
Produit de la vente d'immeubles de placement net des emprunts hypothécaires cédés	3, 4, 6	188 854	2 882 041
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	(9 632)	(1 020)
Variation des autres actifs		(207)	585
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		142 770	2 909 786
Activités de financement			
Distributions en espèces aux porteurs de parts		(180 982)	(1 073 999)
Variation nette des emprunts bancaires		56 156	(537 093)
Produits nets des emprunts hypothécaires	8	267 022	(185)
Frais de financement engagés pour des débetures	9	(16)	–
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement		–	2 049 629
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 débetures	9	(71 097)	(603 985)
Remboursements d'emprunts hypothécaires	8	(253 760)	(598 162)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	8	(12 859)	(19 448)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(195 536)	(2 841 910)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(34 335)	30 903
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		3 728	38 507
Autres informations			
Intérêts payés		35 882	52 957

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les périodes terminées les 30 septembre 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 septembre 2023, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 30 immeubles qui couvraient au total environ 9,5 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 et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedarplus.ca.

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires du FPI (le « conseil des fiduciaires ») le 1^{er} novembre 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 neuf mois terminée le 30 septembre 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

Cominar a recours périodiquement à des swaps de taux d'intérêt pour gérer le risque de taux d'intérêt lié à ses emprunts hypothécaires à taux variables. Lorsque les règles générales de comptabilité de couverture sont respectées, Cominar désigne ces swaps de taux d'intérêt à titre de couverture de flux de trésorerie de l'intérêt sur ses emprunts hypothécaires à taux variables à payer. 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.

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, nette des coûts de transaction 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. La portion efficace des variations de juste valeur est initialement comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et toute inefficacité est immédiatement comptabilisée dans la perte nette.

3) Immeubles productifs de revenu

		Période de neuf mois terminée le 30 septembre 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		(96 790)	(64 766)
Coût en capital		29 606	35 976
Cessions		–	(16 000)
Transfert net aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	(76 911)	(485 378)
Variation des coûts directs initiaux		990	1 753
Comptabilisation linéaire des baux		(524)	(342)
Solde à la fin de la période		1 845 061	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 neuf 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 121 569 \$ 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 septembre 2023 représentait une diminution nette de 88 313 \$. À la fin du troisième trimestre de 2023, Cominar a réévalué la juste valeur de l'ensemble de son portefeuille en utilisant des évaluations externes et des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement.

4) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

	Note	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023			Exercice terminé le 31 décembre 2022
		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	(32 961)	109 872	76 911	485 378
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur		—	—	—	7 867
Coûts capitalisés		1 067	156	1 223	11 709
Ajustement à la juste valeur		(22 910)	(1 869)	(24 779)	(27 706)
Cessions		(143 196)	(153 644)	(296 840)	(3 527 883)
Solde à la fin de la période		66 000	3 380	69 380	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.

	Note	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023			Exercice terminé le 31 décembre 2022
		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		(30 092)	51 738	21 646	140 718
Remboursement mensuel du capital		(1 197)	(252)	(1 449)	(6 954)
Remboursement des soldes		—	—	—	(469 850)
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur	8	(47 000)	(51 486)	(98 486)	(560 260)
Solde à la fin de la période		18 150	—	18 150	96 439

5) Participation dans des coentreprises

Aux 30 septembre			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 neuf mois terminée le 30 septembre 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	9 632	2 307
Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises	1 834	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	24 783	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 septembre 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2023	31 décembre 2022
	\$	\$	\$	\$
Immeubles en développement	33 210	17 957	16 605	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	3 501	187	1 758	95
Autres passifs	(1 402)	(2 010)	(705)	(1 007)
Actif net des coentreprises	44 809	23 134	24 783	13 317

Pour les périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	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	14	(1 382)	6	(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	2 452	3 793	1 834	2 128

6) Créances hypothécaires

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 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	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 septembre 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Comptes clients	6 983	12 028
Provision pour pertes de crédit attendues	(2 051)	(4 017)
	4 932	8 011
Intérêts à recevoir sur les swaps	647	–
Autres débiteurs et revenus à recevoir	6 536	9 812
Total	12 115	17 823

8) Emprunts hypothécaires

	Note	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023		Exercice terminé le 31 décembre 2022	
		\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période		874 448	3,63 %	2 059 632	3,53 %
Emprunts hypothécaires contractés		270 000	6,37 %	–	– %
Remboursements mensuels du capital		(12 859)	– %	(26 762)	– %
Remboursement de soldes		(253 760)	6,54 %	(598 162)	3,35 %
Emprunts hypothécaires pris en charge par les acheteurs	4	(98 486)	3,35 %	(560 260)	3,39 %
		779 343	4,77 %	874 448	3,63 %
Moins : coûts de financement différés		(3 923)		(2 578)	
Solde à la fin de la période ¹		775 420		871 870	

¹ Au 30 septembre 2023, comprend 18 150 \$ 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 1 348 623 \$. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3,46 % à 6,37 % au 30 septembre 2023, le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 4,77 %, et viennent à échéance à diverses dates entre septembre 2024 et décembre 2031. Au 30 septembre 2023, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,90 %.

Au 30 septembre 2023, tous les emprunts hypothécaires portaient 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.

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

9) Débentures

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

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 septembre 2023 (\$)
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					(699)
Total					199 219

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 (tel que défini ci-dessous) 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 260 554 \$. Les facilités de crédit se composent de la facilité renouvelable A et de la facilité renouvelable B. 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 septembre 2023, les emprunts bancaires liés aux facilités de crédit totalisaient 56 156 \$ et les liquidités disponibles représentaient 76 344 \$. 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 septembre 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) Crédoiteurs et charges à payer

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Comptes fournisseurs	2 356	401
Intérêts courus à payer	11 342	6 315
Loyers perçus d'avance et dépôts de locataire	9 315	11 378
Taxes à la consommation et autres passifs non financiers	1 965	2 360
Autres crédoiteurs et dépenses à payer	36 500	48 062
Total	61 478	68 516

12) Parts émises et en circulation

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 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 30 septembre 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 ». Toutes les parts du FPI sont détenues par IRIS. 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

Périodes terminées les 30 septembre 2023	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	Immeubles de bureaux et à usage mixte \$	Immeubles commerciaux \$	Total des produits d'exploitation \$	Immeubles de bureaux et à usage mixte \$	Immeubles commerciaux \$	Total des produits d'exploitation \$
Revenus de location	26 922	32 159	59 081	87 162	99 931	187 093
Loyers conditionnels	–	1 816	1 816	–	5 537	5 537
Revenus de stationnement	2 498	88	2 586	7 835	303	8 138
Revenus d'autres services ¹	1 754	2 742	4 496	7 300	11 372	18 672
Total	31 174	36 805	67 979	102 297	117 143	219 440

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

Périodes terminées les 30 septembre 2022	Trimestre				Cumulatif (neuf mois)			
	Immeubles de bureaux	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	35 163	11	70 231	121 364	114 563	25 988	261 915
Loyers conditionnels	—	1 873	—	1 873	—	5 675	—	5 675
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

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

15) Frais de transaction

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Honoraires bancaires et professionnels	1 611	664	4 984	27 731
Ajustements de clôture	503	(60)	5 682	17 652
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	—	27	474	19 512
Radiation de frais de financement et autres actifs	—	(65)	—	11 285
Pénalités sur les remboursements de dettes	—	10	—	3 023
Autres	—	—	—	1 351
Total	2 114	576	11 140	80 554

Les frais de transaction pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023 ont été engagés en raison de l'Arrangement ou en raison de la réévaluation des frais de transaction liés à l'Arrangement et en raison des cessions survenues au cours de l'exercice.

16) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Périodes terminées les 30 septembre	Cumulatif (neuf mois)	
	2023	2022
	\$	\$
Débiteurs	6 819	9 371
Frais payés d'avance et autres actifs	(14 753)	(13 899)
Créditeurs et charges à payer	(2 786)	(30 312)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(10 720)	(34 840)
Autres informations		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	6 413	2 744
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	2 659	4 448

17) 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 de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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 :

Périodes terminées les 30 septembre	Note	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
		2023	2022	2023	2022
		\$	\$	\$	\$
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement	12	–	–	–	4 241 571
Remboursement de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS)	12	–	282 743	–	1 630 901
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)		–	320 789	180 982	1 065 789
Frais de gestion d'actifs et remboursements de frais à la société mère (IRIS)		–	5 152	–	7 765
Frais de gestion d'actifs d'une coentreprise sous contrôle commun		1 501	1 501	4 502	3 501
Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires		725	825	2 075	975

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Créditeurs – coentreprise sous contrôle commun	500	500
Créditeurs – société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires	250	225

18) 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 2023		31 décembre 2022	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
Évaluations récurrentes d'actifs non financiers					
Immeubles de placement	3	1 968 211	1 968 211	2 354 255	2 354 255
Actifs financiers					
Créances hypothécaires	3	19 500	18 739	10 000	9 796
Actifs dérivés	2	3 764	3 764	–	–
Passifs financiers					
Emprunts hypothécaires	2	775 420	726 164	871 870	830 403
Déventures	2	199 219	197 309	269 916	262 388

19) 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 septembre 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.

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés

Le 5 juillet 2023, Cominar a conclu un contrat de swap de 5 ans à intervalles trimestriels basé sur l'échange d'un taux variable basé sur le CDOR contre un taux fixe de 6,3 %. Un actif dérivé d'une juste valeur de 3 764 \$ et des intérêts à recevoir sur le swap de 647 \$ ont été comptabilisés au 30 septembre 2023.

Cominar a classé ces éléments au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
À recevoir - nominal	240 000	—
À recevoir - taux	6,3 %	—
À payer - nominal	240 000	—
À payer - taux	7,2 %	—

20) 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
	\$	\$	\$	\$
30 septembre 2023				
Revenus de location tirés des immeubles de placement	31 174	36 805	—	67 979
Bénéfice d'exploitation net	14 581	18 335	—	32 916
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(55 895)	(38 925)	—	(94 820)
30 septembre 2022				
Revenus de location tirés des immeubles de placement	41 459	40 146	—	81 605
Bénéfice d'exploitation net	20 430	20 596	(396)	40 630
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(113 712)	(4 461)	(125)	(118 298)

Périodes de neuf mois terminées les

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 septembre 2023	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	102 297	117 143	–	219 440
Bénéfice d'exploitation net	48 120	55 615	–	103 735
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(73 165)	(48 404)	–	(121 569)
30 septembre 2022	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	143 409	133 874	27 626	304 909
Bénéfice d'exploitation net	69 879	60 883	15 840	146 602
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(41 232)	(1 850)	202	(42 880)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	–	–	–	2 128

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	États financiers intermédiaires consolidés résumés
30 septembre 2023	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	925 217	919 844	1 845 061
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	66 000	3 380	69 380
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

