

# États financiers

Exercice terminé le 31 décembre 2023



## Table des matières

|           |   |
|-----------|---|
| <b>6</b>  | <b>Bilans consolidés</b>                                |
| <b>7</b>  | <b>États consolidés de l'avoir du porteur de parts</b>  |
| <b>8</b>  | <b>États consolidés du résultat global</b>              |
| <b>9</b>  | <b>États consolidés des flux de trésorerie</b>          |
| <b>10</b> | <b>Notes afférentes aux états financiers consolidés</b> |

## Rapport de l'auditeur indépendant

Au porteur de parts du Fonds de placement immobilier Cominar

---

### Notre opinion

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds de placement immobilier Cominar et de ses filiales (collectivement, le Fonds) aux 31 décembre 2023 et 2022, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

### Notre audit

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

- les bilans consolidés aux 31 décembre 2023 et 2022;
- les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- les notes annexes, qui comprennent les informations significatives sur les méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

---

### Fondement de l'opinion

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

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

### Indépendance

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

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

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

---

## Autres informations

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

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

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

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

---

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

*PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.*<sup>1</sup>

Québec (Québec)  
Le 29 février 2024

---

<sup>1</sup> CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A125971

## Bilans consolidés

[en milliers de dollars canadiens]

|   | Note | 31 décembre 2023<br>\$ | 31 décembre 2022<br>\$ |
|---|------|------------------------|------------------------|
| <b>Actif</b>  |      |                        |                        |
| Immeubles de placement  |      |                        |                        |
| Immeubles productifs de revenu  | 3    | 1 915 300              | 1 988 690              |
| Terrains détenus pour développement futur   | 4    | 51 326                 | 52 700                 |
|   |      | <b>1 966 626</b>       | <b>2 041 390</b>       |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente                                   | 5    | 45 152                 | 312 865                |
| Participation dans des coentreprises  | 6    | 32 107                 | 13 317                 |
| Créances hypothécaires  | 7    | 19 500                 | 10 000                 |
| Débiteurs   | 8    | 10 975                 | 17 823                 |
| Frais payés d'avance et autres actifs   |      | 4 142                  | 3 669                  |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie   |      | 11 501                 | 38 063                 |
| <b>Total de l'actif</b>   |      | <b>2 090 003</b>       | <b>2 437 127</b>       |
| <b>Passif</b>   |      |                        |                        |
| Emprunts hypothécaires  | 9    | 732 705                | 775 431                |
| Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5, 9 | 20 346                 | 96 439                 |
| Déventures  | 10   | 199 354                | 269 916                |
| Passifs dérivés   |      | 7 460                  | –                      |
| Emprunts bancaires  | 11   | 50 396                 | –                      |
| Créditeurs et charges à payer   | 12   | 66 693                 | 68 516                 |
| <b>Total du passif</b>  |      | <b>1 076 954</b>       | <b>1 210 302</b>       |
| Avoir du porteur de parts   |      |                        |                        |
| Avoir du porteur de parts   |      | 1 013 049              | 1 226 825              |
| <b>Total du passif et de l'avoir du porteur de parts</b>                            |      | <b>2 090 003</b>       | <b>2 437 127</b>       |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

Approuvé par le conseil des fiduciaires.

(signé) Renzo Barazzuol

Renzo Barazzuol  
Président du conseil des fiduciaires

(signé) Navdeep Gill

Navdeep Gill  
Présidente du comité d'audit

## États consolidés de l'avoir du porteur de parts

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

|  | Note | Apport du porteur de parts<br>\$ | Bénéfices nets cumulés<br>\$ | Cumul des autres éléments du résultat global<br>\$ | Distributions cumulées<br>\$ | Surplus d'apport<br>\$ | Total<br>\$      |
|--|------|----------------------------------|------------------------------|--|------------------------------|------------------------|------------------|
| Solde au 1er janvier 2023              |      | 2 143 800                        | 3 886 121                    | —  | (4 803 096)                  | —                      | 1 226 825        |
| Perte nette                            |      | —                                | (333)                        | —  | —                            | —                      | (333)            |
| Autres éléments du résultat global     |      | —                                | —                            | (7 460)  | —                            | —                      | (7 460)          |
| Distributions à la société mère (IRIS) | 14   | —                                | —                            | —  | (205 983)                    | —                      | (205 983)        |
| <b>Solde au 31 décembre 2023</b>       |      | <b>2 143 800</b>                 | <b>3 885 788</b>             | <b>(7 460)</b>                                     | <b>(5 009 079)</b>           | <b>—</b>               | <b>1 013 049</b> |

|   | Note | Apport du porteur de parts<br>\$ | Bénéfices nets cumulés<br>\$ | Cumul des autres éléments du résultat global<br>\$ | Distributions cumulées<br>\$ | Surplus d'apport<br>\$ | Total<br>\$      |
|---|------|----------------------------------|------------------------------|--|------------------------------|------------------------|------------------|
| Solde au 1er janvier 2022   |      | 3 233 486                        | 1 590 967                    | —  | (2 350 252)                  | 8 923                  | 2 483 124        |
| Perte nette et résultat global  |      | —                                | (95 022)                     | —  | —                            | —                      | (95 022)         |
| Distributions aux porteurs de parts                                   | 14   | —                                | —                            | —  | (1 152 844)                  | —                      | (1 152 844)      |
| Distribution spéciale en parts  | 13   | 1 300 000                        | —                            | —  | (1 300 000)                  | —                      | —                |
| Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement | 13   | 2 143 800                        | —                            | —  | —                            | —                      | 2 143 800        |
| Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement                        | 13   | (4 533 486)                      | 2 389 686                    | —  | —                            | —                      | (2 143 800)      |
| Plan incitatif à long terme   |      | —                                | 490                          | —  | —                            | (8 923)                | (8 433)          |
| <b>Solde au 31 décembre 2022</b>                                      |      | <b>2 143 800</b>                 | <b>3 886 121</b>             | <b>—</b>   | <b>(4 803 096)</b>           | <b>—</b>               | <b>1 226 825</b> |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

## États consolidés du résultat global

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

|   | Note    | 2023<br>\$ | 2022<br>\$ |
|---|---------|------------|------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>  |         |            |            |
| Revenus tirés des immeubles de placement                                      | 15      | 283 217    | 382 010    |
| <b>Charges d'exploitation</b>   |         |            |            |
| Frais d'exploitation  | 18      | (82 494)   | (102 980)  |
| Impôts fonciers et services   |         | (61 539)   | (86 481)   |
| Frais d'administration immobilière  | 18      | (6 037)    | (10 846)   |
|   |         | (150 070)  | (200 307)  |
| <b>Bénéfice d'exploitation net</b>  |         |            |            |
| Charge financière   | 19      | (55 173)   | (70 298)   |
| Frais d'administration du Fonds   | 20      | (31 485)   | (32 313)   |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur                       | 3, 4, 5 | (29 061)   | (92 561)   |
| Quote-part du bénéfice net des coentreprises                                  | 6       | 2 077      | 1 282      |
| Frais de transaction  | 21      | (20 787)   | (83 023)   |
| Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise         |         | 1 111      | –          |
| Perte nette avant impôts sur les bénéfices                                    |         | (171)      | (95 210)   |
| Impôts sur les bénéfices  |         | (162)      | 188        |
| <b>Perte nette</b>  |         |            |            |
|   |         | (333)      | (95 022)   |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                                     |         |            |            |
| <b>Couvertures de flux de trésorerie</b>                                      |         |            |            |
| Profit réalisé sur les instruments financiers transférés dans le bénéfice net |         | (1 374)    | –          |
| Ajustement des instruments financiers à la juste valeur                       |         | (6 086)    | –          |
| <b>Résultat global</b>  |         |            |            |
|   |         | (7 793)    | (95 022)   |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.



## États consolidés des flux de trésorerie

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

|  | Note    | 2023<br>\$       | 2022<br>\$         |
|--|---------|------------------|--------------------|
| <b>Activités d'exploitation</b>  |         |                  |                    |
| Perte nette  |         | (333)            | (95 022)           |
| Ajustements pour:  |         |                  |                    |
| Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises | 6       | (2 077)          | (1 282)            |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur                                  | 3, 4, 5 | 29 061           | 92 561             |
| Amortissements   |         | 3 540            | 4 241              |
| Impôts différés  |         | 136              | (202)              |
| Comptabilisation linéaire des baux   | 3       | 1 065            | (64)               |
| 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                                 | 22      | (4 378)          | (29 372)           |
| <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>          |         | <b>25 903</b>    | <b>(16 598)</b>    |
| <b>Activités d'investissement</b>  |         |                  |                    |
| Investissements liés aux immeubles productifs de revenus                                 | 3, 22   | (46 747)         | (42 631)           |
| Investissements liés aux immeubles en développement/terrains                             | 4, 22   | (1 107)          | (3 802)            |
| Produit de la vente d'immeubles de placement net des emprunts hypothécaires cédés        | 3, 5    | 239 510          | 2 956 542          |
| Dépôt reçu lié à une propriété destinée à la vente                                       | 12      | 3 380            | –                  |
| Produit provenant de la dissolution d'une coentreprise                                   | 6       | –                | 60 390             |
| Produit provenant de la cession d'une participation dans une coentreprise                | 6       | –                | 6 265              |
| Contributions au capital d'une coentreprise  | 6       | (16 713)         | (2 307)            |
| Variation des autres actifs  |         | 95               | 821                |
| <b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>                       |         | <b>178 418</b>   | <b>2 975 278</b>   |
| <b>Activités de financement</b>  |         |                  |                    |
| Distributions en espèces aux porteurs de parts   | 14      | (205 983)        | (1 152 844)        |
| Variation nette des emprunts bancaires   | 11      | 50 396           | (537 093)          |
| Produits nets des emprunts hypothécaires   | 9       | 270 000          | –                  |
| Frais de financement engagés pour les emprunts hypothécaires                             | 9       | (2 975)          | (337)              |
| Frais de financement engagés pour des débetures  | 10      | (12)             | –                  |
| 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  | 10      | (71 097)         | (603 985)          |
| Remboursements d'emprunts hypothécaires  | 9       | (253 760)        | (598 162)          |
| Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires                                       | 9       | (17 452)         | (26 762)           |
| <b>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</b>                          |         | <b>(230 883)</b> | <b>(2 928 221)</b> |
| Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie                        |         | (26 562)         | 30 459             |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période                           |         | 38 063           | 7 604              |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>                    |         | <b>11 501</b>    | <b>38 063</b>      |
| <b>Autres informations</b>   |         |                  |                    |
| Intérêts payés   |         | 50 883           | 67 782             |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2023 et 2022

[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 31 décembre 2023, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 22 immeubles qui couvraient au total environ 9,2 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](http://www.cominar.com) et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

Les états financiers consolidés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires du FPI (le « conseil des fiduciaires ») le 29 février 2024.

#### L'Arrangement

Le 1<sup>er</sup> 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 Iris Acquisition II LP (« IRIS »), un consortium composé d'une société affiliée de Canderel Management Inc., de certaines sociétés affiliées de FrontFour Capital Group LLC, d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis »), des sociétés en commandite gérées 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. Des emprunts hypothécaires d'un montant total de 1 123 188 \$ ont été pris en charge par les acquéreurs des portefeuilles immobiliers mentionnés ci-dessus ou remboursés par Cominar dans le cadre de l'Arrangement. Le FPI a également remboursé des emprunts bancaires totalisant 537 093 \$.

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) Informations significatives sur les méthodes comptables

### a) Mode de présentation

Les états financiers consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacun des exercices présentés dans ces états financiers consolidés, sauf en ce qui concerne les instruments financiers dérivés et instruments de couverture, les swaps de taux d'intérêt à taux fixe et les instruments financiers.

Cominar a adopté les modifications d'IAS 1 *Présentation des états financiers* (« IAS 1 »), qui s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les modifications d'IAS 1 exigent des entités qu'elles fournissent des informations significatives sur leurs méthodes comptables, plutôt qu'une description de leurs principales méthodes comptables. L'adoption n'a pas eu d'incidence importante sur les informations à fournir par Cominar.

### b) Mode de préparation

#### Consolidation

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

#### Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

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

- **Immeubles de placement**

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

prévus, ainsi que les taux de capitalisation finaux, et la méthode de la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui repose sur le bénéfice d'exploitation net stabilisé et les taux de capitalisation globaux.

- **Provision pour pertes de crédit attendues**

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

- **Partenariats**

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

### **Immeubles de placement**

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par Cominar à des fins locatives ou d'appréciation de valeur, ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou services ou à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire. Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenu, les immeubles en développement et les terrains détenus pour développement futur.

Cominar présente ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur, qui tient compte de sa capacité à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de chaque actif, y compris la densification sur les terrains excédentaires liés à des projets de développement ou de redéveloppement. La juste valeur est le montant pour lequel les immeubles pourraient être échangés entre des parties bien informées et consentantes, agissant dans des conditions de concurrence normale. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat au cours de la période où elle se produit. La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la fin de la période de présentation. Cette juste valeur est spécifique à une date donnée. Étant donné que la situation sur les marchés peut changer, le montant présenté en tant que juste valeur peut être incorrect ou inapproprié à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées par des évaluateurs indépendants ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. La direction procède régulièrement à l'examen de l'évaluation de ses immeubles de placement entre les dates d'évaluation afin d'établir si les hypothèses sous-jacentes, comme les bénéfices d'exploitation nets stabilisés et le taux de capitalisation, demeurent toujours valides. Ces hypothèses sont comparées à l'information sur le marché produite par des spécialistes indépendants. Lorsque des augmentations ou des diminutions s'imposent, Cominar ajuste la valeur comptable de ses immeubles de placement.

Les immeubles en développement en cours de construction sont évalués au coût jusqu'à ce que leur juste valeur puisse être déterminée de façon fiable, habituellement lorsque le développement est terminé. La juste valeur des terrains détenus pour développement futur repose sur les prix récents d'opérations comparables sur le marché.

### **Capitalisation des coûts**

Cominar capitalise dans les immeubles de placement les coûts engagés pour accroître leur capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Cominar capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la fin de la période de présentation. Dans le cas de projets de construction, d'agrandissement ou de projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période, Cominar capitalise les coûts d'emprunt directement attribuables aux investissements en question.

Les améliorations locatives, engagées directement par Cominar ou par le biais d'une allocation au locataire, représentant des investissements en capital qui accroissent la capacité de service et la valeur des immeubles et pour lesquelles l'avantage économique se prolongera au-delà de la durée du bail et bénéficiera principalement à Cominar, ainsi que les coûts directs initiaux, principalement des honoraires de courtage engagés lors de la négociation et de la préparation des baux, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés, et ne sont pas amortis ultérieurement.

Dans le cas des immeubles en développement et des terrains détenus pour développement futur, Cominar capitalise tous les frais directs engagés pour leur acquisition, leur aménagement et leur construction. Ces coûts capitalisés incluent également les coûts d'emprunt directement attribuables aux biens immobiliers en question. L'incorporation des coûts d'emprunt débute lorsque des dépenses sont engagées et que Cominar poursuit les activités nécessaires à la préparation des biens immobiliers aux fins prévues. La capitalisation prend fin lorsque l'actif est prêt aux fins prévues par la direction.

Lorsque Cominar détermine que l'acquisition d'un immeuble de placement est une acquisition d'actif, Cominar capitalise tous les coûts directement reliés à l'acquisition du bien immobilier ainsi que les frais engagés pour réaliser la transaction.

### **Incitatifs à la location**

Les incitatifs à la location, principalement le versement d'une allocation monétaire au locataire et l'octroi de périodes d'occupation gratuite, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés et sont amortis ultérieurement à l'encontre des revenus tirés des immeubles de placement selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

### **Immeubles de placement détenus en vue de la vente**

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

### **Instruments financiers dérivés et instruments de couverture**

Cominar applique les dispositions générales relatives à la comptabilité de couverture d'IFRS 9 *Instruments financiers*.

#### **Swaps de taux d'intérêt**

De temps à autre, Cominar recourt à des swaps de taux d'intérêt pour gérer le risque de taux d'intérêt lié à sa dette à taux variable. Lorsque les dispositions générales relatives à la comptabilité de couverture sont respectées, Cominar désigne ces swaps de taux d'intérêt comme couvertures des flux de trésorerie liés aux intérêts sur sa dette à taux variable. En conséquence, les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés, lesquels sont inscrits au bilan, sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global. Les profits et pertes réalisés qui sont inclus dans le cumul des autres éléments du résultat global sont reclassés dans les intérêts sur la dette sur les mêmes périodes durant lesquelles les charges d'intérêts sur la dette sont comptabilisées en résultat net.

Au 31 décembre 2023, l'exposition de Cominar aux taux de référence visés par l'exposé-sondage *Réforme des taux d'intérêt de référence*, publié par l'IASB, pour lesquels la transition vers des taux de référence alternatifs n'a pas encore été effectuée, consiste en un prêt hypothécaire de 240 000 \$ portant intérêt à un taux variable fondé sur le taux de référence Canadian Dealer Offered Rate (CDOR) à 3 mois, lequel ne sera plus publié après le 28 juin 2024.

Cominar applique les mesures d'allégement autorisées par la phase 1, qui permettent de maintenir la comptabilité de couverture pendant la période d'incertitude, avant de remplacer les taux d'intérêt de référence actuels par un taux alternatif. Cominar évalue actuellement son plan de transition vers un taux de référence alternatif en fonction des accords contractuels et des relations de couverture.

### **Instruments financiers**

Cominar classe ses instruments financiers par catégorie selon les fins pour lesquelles ils ont été acquis et selon leurs caractéristiques. La direction détermine la classification au moment de la comptabilisation initiale qui est habituellement à la date d'achat.

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

- La trésorerie et équivalents de trésorerie, les débiteurs et les créances hypothécaires sont classifiés dans les « Actifs financiers au coût amorti ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur, déduction faite des frais de transaction. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour Cominar, cette valeur correspond généralement au coût.
- Les emprunts hypothécaires, les débetures, les emprunts bancaires et les créditeurs et charges à payer sont classifiés dans les « Passifs financiers au coût amorti ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.
- Les instruments financiers dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie sont classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, sous réserve des dispositions relatives à la comptabilité de couverture. Ces instruments financiers sont ensuite évalués à leur juste valeur. La partie efficace des variations de la juste valeur est initialement comptabilisée dans les autres éléments du résultat global, et toute partie inefficace est immédiatement comptabilisée en résultat net.

### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprend l'encaisse et les placements qui sont facilement convertibles en un montant connu d'espèces dont la valeur ne risque pas de changer de façon significative et dont l'échéance initiale est de trois mois ou moins. Les emprunts bancaires sont considérés comme des opérations de financement.

### **Coûts de financement différés**

Les coûts d'émission engagés pour obtenir du financement par emprunts à terme, typiquement sous la forme d'emprunts hypothécaires ou de débetures, sont présentés en déduction de ces emprunts et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée des emprunts.

Les frais de financement reliés aux facilités de crédit sont présentés à titre d'actif dans les frais payés d'avance et autres actifs et sont amortis linéairement sur la durée de la facilité de crédit.

### **Constatation des produits**

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

chiffre d'affaires a été atteint en accord avec les baux connexes. Les frais de résiliation de bail sont comptabilisés lorsqu'ils sont exigibles. Enfin, les revenus accessoires sont comptabilisés lorsque les services sont rendus.

#### Impôts sur les bénéfices

Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter à son seul porteur de parts la totalité du revenu imposable réalisé directement par Cominar et de déduire ces distributions et attributions de son revenu aux fins de l'impôt. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur les bénéfices n'est requise.

Les filiales de Cominar constituées en sociétés par actions sont assujetties à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et des lois sur les impôts des provinces. Ces filiales comptabilisent leurs impôts exigibles ou recouvrables aux taux présentement en vigueur et elles utilisent la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser les impôts différés. Le montant net du passif d'impôts différés correspond au montant cumulatif des impôts s'appliquant aux écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale.

#### Information sectorielle

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

### 3) Immeubles productifs de revenu

| Exercices terminés les 31 décembre                                  |      | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
|   | Note | \$               | \$               |
| Solde au début de l'exercice  |      | 1 988 690        | 2 517 447        |
| Ajustement à la juste valeur  |      | (1 297)          | (64 766)         |
| Coût en capital   |      | 49 694           | 35 976           |
| Cessions  |      | —                | (16 000)         |
| Transfert net aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5    | (122 106)        | (485 378)        |
| Variation des coûts directs initiaux                                |      | 1 384            | 1 753            |
| Comptabilisation linéaire des baux                                  |      | (1 065)          | (342)            |
| <b>Solde à la fin de l'exercice</b>                                 |      | <b>1 915 300</b> | <b>1 988 690</b> |

#### Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

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

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

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

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

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2023, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille immobilier au moyen d'évaluations externes ainsi que de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement, et a déterminé qu'une

diminution nette de 29 061 \$ était nécessaire pour ajuster la valeur comptable à la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente [diminution de 92 561 \$ en 2022]. La variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2023 s'établit à une augmentation nette de 17 743 \$ [diminution nette de 73 523 \$ en 2022]. La juste valeur des immeubles de placement réévaluée à la fin de 2023 à partir d'évaluations externes et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement, représentait 100 % [100 % en 2022] de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement

Cominar a déterminé qu'une augmentation ou une diminution des taux de capitalisation en 2023 de 0,1 % pour l'ensemble du portefeuille immobilier, excluant la densification sur les terrains excédentaires et les immeubles de placement détenus en vue de la vente, entraînerait une diminution ou une augmentation d'environ 26 464\$ [31 589 \$ en 2022] de la juste valeur de ses immeubles de placement.

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

|   | 2023 <sup>1</sup> |                  | 2022 <sup>1</sup> |                  |
|---|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|   | Fourchette        | Moyenne pondérée | Fourchette        | Moyenne pondérée |
| <b>Immeubles de bureaux et à usage mixte</b>                                  |                   |                  |                   |                  |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets        |                   |                  |                   |                  |
| Taux de capitalisation global   | 4.3% - 8.8%       | 6,0 %            | 3,8 % - 8,0 %     | 5,5 %            |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie                             |                   |                  |                   |                  |
| Taux d'actualisation  | 5.3% - 9.8%       | 7,0 %            | 4,8 % - 9,0 %     | 6,5 %            |
| Taux de capitalisation final  | 4.8% - 9.0%       | 6,3 %            | 4,3 % - 8,3 %     | 5,8 %            |
| <b>Immeubles commerciaux</b>  |                   |                  |                   |                  |
| Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets        |                   |                  |                   |                  |
| Taux de capitalisation global   | 4.3% - 7.6%       | 6,7 %            | 4,3 % - 8,0 %     | 6,6 %            |
| Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie                             |                   |                  |                   |                  |
| Taux d'actualisation <sup>2</sup>   | 6.9% - 8.6%       | 8,0 %            | 6,6 % - 9,0 %     | 7,8 %            |
| Taux de capitalisation final <sup>2</sup>                                     | 6.1% - 7.9%       | 7,3 %            | 5,9 % - 8,3 %     | 7,1 %            |
| <b>Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets</b> |                   |                  |                   |                  |
| <b>Taux de capitalisation global</b>  |                   | <b>6,4 %</b>     |                   | <b>6,1 %</b>     |
| <b>Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie</b>                      |                   |                  |                   |                  |
| <b>Taux d'actualisation</b>   |                   | <b>7,5 %</b>     |                   | <b>7,2 %</b>     |
| <b>Taux de capitalisation final</b>   |                   | <b>6,8 %</b>     |                   | <b>6,5 %</b>     |

<sup>1</sup> Au 31 décembre 2023 et 2022, les taux de capitalisation global, les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux moyens pondérés indiqués dans ce tableau sont basés sur les évaluations externes des immeubles productifs de revenu détenus à chaque fin d'année respectivement.

<sup>2</sup> Le taux global de capitalisation et d'actualisation relatif aux immeubles commerciaux exclut les taux globaux de capitalisation et d'actualisation utilisés dans le cadre des évaluations de la densification sur les terrains excédentaires. Compte tenu des taux globaux de capitalisation et d'actualisation utilisés pour évaluer la densification sur les terrains excédentaires, la fourchette serait respectivement de 4,3 % à 7,6 % et de 6,9 % à 9,5 %, et la moyenne pondérée serait respectivement de 6,4 % et de 8,3 %.

## 4) Terrains détenus pour développement futur

| Exercices terminés les 31 décembre                               | Note | 2023    | 2022    |
|--|------|---------|---------|
|  |      | \$      | \$      |
| Solde au début de l'exercice                                     |      | 52 700  | 58 579  |
| Ajustement à la juste valeur                                     |      | (2 394) | (89)    |
| Coûts de possession  |      | 1 094   | 1 506   |
| Transferts des immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5    | (74)    | (7 867) |
| Intérêts capitalisés   |      | —       | 571     |
| Solde à la fin de l'exercice                                     |      | 51 326  | 52 700  |

## 5) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Cominar a transféré un montant net de 122 106 \$ des immeubles productifs de revenu aux immeubles détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été activement commercialisés en vue de leur vente ou liés à des conventions de vente conditionnelle.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2023, Cominar a vendu 34 immeubles pour un prix de vente ajusté total de 365 592 \$.

Au 31 décembre 2023, Cominar détenait 2 immeubles et 1 parcelle de terrain en vue de la vente totalisant 45 152 \$.

| Exercices terminés les 31 décembre   |      | 2023  |                             |             | 2022        |
|--|------|---|-----------------------------|-------------|-------------|
|  | Note | Immeubles de bureaux et à usage mixte<br>\$ | Immeubles commerciaux<br>\$ | Total<br>\$ | Total<br>\$ |
| <b>Immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>                               |      |   |                             |             |             |
| Solde au début de l'exercice   |      | 264 000                                     | 48 865                      | 312 865     | 3 363 500   |
| Transferts nets des (aux) immeubles productifs de revenu                               | 3    | 6 660                                       | 115 446                     | 122 106     | 485 378     |
| Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | 4    | —   | 74                          | 74          | 7 867       |
| Coûts capitalisés  |      | 910   | 159                         | 1 069       | 11 709      |
| Ajustement à la juste valeur   |      | (23 499)                                    | (1 871)                     | (25 370)    | (27 706)    |
| Cessions   |      | (206 374)                                   | (159 218)                   | (365 592)   | (3 527 883) |
| Solde à la fin de l'exercice   |      | 41 697                                      | 3 455                       | 45 152      | 312 865     |

| Exercices terminés les 31 décembre   |      | 2023  |                             |             | 2022        |
|--|------|---|-----------------------------|-------------|-------------|
|  | Note | Immeubles de bureaux et à usage mixte<br>\$ | Immeubles commerciaux<br>\$ | Total<br>\$ | Total<br>\$ |
| <b>Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente</b> |      |   |                             |             |             |
| Solde au début de l'exercice   |      | 96 439                                      | —                           | 96 439      | 992 785     |
| Transfert des (aux) emprunts hypothécaires   |      | (9 746)                                     | 51 738                      | 41 992      | 140 718     |
| Remboursement mensuel du capital   |      | (1 251)                                     | (252)                       | (1 503)     | (6 954)     |
| Remboursement des soldes   |      | —   | —                           | —           | (469 850)   |
| Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur                                      | 9    | (65 096)                                    | (51 486)                    | (116 582)   | (560 260)   |
| Solde à la fin de l'exercice   |      | 20 346                                      | —                           | 20 346      | 96 439      |

## 6) Participation dans des coentreprises

| Aux 31 décembre                               |                         |                 | 2023          | 2022           |
|---|-------------------------|-----------------|---------------|----------------|
| Coentreprises                                 | Adresse                 | Ville/province  | Participation | Participation  |
| Société en commandite Terrains Centropolis    | Centropolis             | Laval (Québec)  | <b>50%</b>    | 50%            |
| Société en commandite Marais                  | Rue du Marais           | Québec (Québec) | <b>75%</b>    | 75%            |
| Société en commandite Complexe Jules-Dallaire | 2820, boulevard Laurier | Québec (Québec) | —             | — <sup>1</sup> |
| Société en commandite Bouvier-Bertrand        | Espace Bouvier          | Québec (Québec) | —             | — <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> 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.

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

L'objectif commercial de ces coentreprises est la détention, la gestion et le développement de projets immobiliers.

Le tableau suivant présente les informations financières des participations dans ces coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

| Exercices terminés les 31 décembre                              | 2023          | 2022     |
|---|---------------|----------|
|   | \$            | \$       |
| Participations dans des coentreprises au début de l'exercice    | <b>13 317</b> | 76 383   |
| Contribution au capital des coentreprises                       | <b>16 713</b> | 2 307    |
| Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises | <b>2 077</b>  | 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 l'exercice    | <b>32 107</b> | 13 317   |

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

| Aux 31 décembre                                   | Coentreprises   |         | Quote-part Cominar |         |
|---|-----------------|---------|--------------------|---------|
|   | 2023            | 2022    | 2023               | 2022    |
|   | \$              | \$      | \$                 | \$      |
| Immeubles en développement                        | <b>63 438</b>   | 17 957  | <b>31 719</b>      | 8 979   |
| Terrains détenus pour développement futur         | —               | 7 000   | —                  | 5 250   |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | <b>9 511</b>    | —       | <b>7 125</b>       | —       |
| Autres actifs                                     | <b>581</b>      | 187     | <b>300</b>         | 95      |
| Autres passifs                                    | <b>(14 069)</b> | (2 010) | <b>(7 037)</b>     | (1 007) |
| Actif net des coentreprises                       | <b>59 461</b>   | 23 134  | <b>32 107</b>      | 13 317  |

| Exercices terminés les 31 décembre | Coentreprises |         | Quote-part Cominar |         |
|------------------------------------|---------------|---------|--------------------|---------|
|                                    | 2023          | 2022    | 2023               | 2022    |
|                                    | \$            | \$      | \$                 | \$      |
| Produits d'exploitation            | —             | 4 709   | —                  | 3 145   |
| Charges d'exploitation             | —             | (2 251) | —                  | (1 481) |
| Bénéfice d'exploitation net        | —             | 2 458   | —                  | 1 664   |
| Revenus (charges) d'intérêts       | <b>28</b>     | (1 382) | <b>13</b>          | (768)   |
| Frais d'administration             | <b>(159)</b>  | (81)    | <b>(80)</b>        | (41)    |
| Ajustement à la juste valeur       | <b>3 069</b>  | 1 736   | <b>2 144</b>       | 475     |
| Frais de transaction               | —             | (226)   | —                  | (48)    |
| Bénéfice net                       | <b>2 938</b>  | 2 505   | <b>2 077</b>       | 1 282   |



## 7) Créances hypothécaires

| Exercices terminés les 31 décembre | 2023   |                                | 2022   |                                |
|------------------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------------|
|                                    | \$     | Taux contractuel moyen pondéré | \$     | Taux contractuel moyen pondéré |
| Solde au début de l'exercice       | 10 000 | 4,50 %                         | —      | — %                            |
| Créances hypothécaires accordées   | 9 500  | 5,21 %                         | 10 000 | 4,50 %                         |
| Solde à la fin de l'exercice       | 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.

Au 31 décembre 2023, un montant nominal de 6 500 \$ était inclus dans les créances hypothécaires au titre d'une contrepartie variable liée à un immeuble de placement cédé.

## 8) Débiteurs

| Aux 31 décembre   | Note | 2023<br>\$ | 2022<br>\$ |
|---|------|------------|------------|
| Comptes clients   |      | 5 523      | 12 028     |
| Provision pour pertes de crédit attendues                         | 16   | (1 792)    | (4 017)    |
|   |      | 3 731      | 8 011      |
| Créance liée à la vente de la participation dans une coentreprise |      | 2 659      | 1 548      |
| Intérêts à recevoir sur les swaps                                 |      | 727        | —          |
| Autres débiteurs et revenus à recevoir                            |      | 3 858      | 8 264      |
| Total   |      | 10 975     | 17 823     |

## 9) Emprunts hypothécaires

| Exercices terminés les 31 décembre                      | Note | 2023      |                                | 2022      |                                |
|---|------|-----------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|
|   |      | \$        | Taux contractuel moyen pondéré | \$        | Taux contractuel moyen pondéré |
| Solde au début de l'exercice                            |      | 874 448   | 3,63 %                         | 2 059 632 | 3,53 %                         |
| Emprunts hypothécaires contractés                       |      | 270 000   | 6,37 %                         | —         | — %                            |
| Remboursements mensuels du capital                      |      | (17 452)  | — %                            | (26 762)  | — %                            |
| Remboursement de soldes                                 |      | (253 760) | 6,54 %                         | (598 162) | 3,35 %                         |
| Emprunts hypothécaires pris en charge par les acheteurs | 5    | (116 582) | 3,48 %                         | (560 260) | 3,39 %                         |
|   |      | 756 654   | 4,79 %                         | 874 448   | 3,63 %                         |
| Moins : coûts de financement différés                   |      | (3 603)   |                                | (2 578)   |                                |
| Solde à la fin de l'exercice <sup>1</sup>               |      | 753 051   |                                | 871 870   |                                |

<sup>1</sup> Au 31 décembre 2023, comprend 20 346 \$ d'emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (96 439 \$ au 31 décembre 2022)

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit au 31 décembre 2023:

| Exercices terminés les 31 décembre | Remboursement<br>du capital<br>\$ | Soldes à<br>l'échéance<br>\$ | Total<br>\$    |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------|
| 2024                               | 17 788                            | 102 121                      | <b>119 909</b> |
| 2025                               | 13 979                            | 28 437                       | <b>42 416</b>  |
| 2026                               | 14 305                            | —                            | <b>14 305</b>  |
| 2027                               | 14 913                            | —                            | <b>14 913</b>  |
| 2028                               | 13 322                            | 221 413                      | <b>234 735</b> |
| 2029 et suivants                   | 10 878                            | 319 498                      | <b>330 376</b> |
| <b>Total</b>                       | <b>85 185</b>                     | <b>671 469</b>               | <b>756 654</b> |

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 1 350 500 \$. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3,46 % à 6,37 % au 31 décembre 2023, le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 4,79 %, et viennent à échéance à diverses dates entre septembre 2024 et décembre 2031. Au 31 décembre 2023, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 4,92 %.

Au 31 décembre 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 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022.

## 10) Débentures

| Exercices terminés les 31 décembre             | 2023            |   | 2022      |   |
|--|-----------------|---|-----------|---|
|  | \$              | Taux<br>contractuel<br>moyen<br>pondéré | \$        | Taux<br>contractuel<br>moyen<br>pondéré |
| Solde au début de l'exercice                   | <b>271 015</b>  | <b>5,23 %</b>                           | 875 000   | 4,57 %                                  |
| Remboursements                                 | <b>(71 097)</b> | <b>4,25 %</b>                           | (607 025) | 4,25 %                                  |
| Prime à l'exercice du droit de vente optionnel | —               | — %                                     | 3 040     | — %                                     |
|  | <b>199 918</b>  | <b>5,58 %</b>                           | 271 015   | 5,23 %                                  |
| Moins : coûts de financement différés          | <b>(564)</b>    |   | (1 099)   |   |
| Solde à la fin de l'exercice                   | <b>199 354</b>  |   | 269 916   |   |

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

|                                       | Date<br>d'émission | Taux d'intérêt<br>contractuel | Taux d'intérêt<br>effectif | Date<br>d'échéance | Valeur nominale au<br>31 décembre 2023<br>(\$) |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------|--|
| Série 11                              | Mai 2019           | 4,50 %                        | 4,82 %                     | Mai 2024           | <b>50 787</b>                                  |
| Série 12                              | Mai 2020           | 5,95 %                        | 6,24 %                     | Mai 2025           | <b>149 131</b>                                 |
|                                       |                    | <b>5,58 %</b>                 | <b>5,88 %</b>              |                    | <b>199 918</b>                                 |
| Moins : Frais de financement reportés |                    |                               |                            |                    | <b>(564)</b>                                   |
| Total                                 |                    |                               |                            |                    | <b>199 354</b>                                 |

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 à la note 11) et de ses fonds en caisse.

## 11) Emprunts bancaires

Le 24 avril 2023, Cominar a conclu avec un consortium bancaire une convention de crédit (la « convention de crédit de 2023 »), qui prévoyait l'établissement de facilités de crédit renouvelables d'un montant total maximal de 132 500 \$ (les « facilités de crédit de 2023 »), tel qu'il est précisé ci-dessous.

En vertu de la convention de crédit de 2023, les prêteurs se sont engagés à mettre à la disposition de Cominar les facilités de crédit de 2023, qui arrivent à échéance le 24 avril 2024 et sont garanties par des hypothèques visant trois immeubles ayant une valeur comptable de 330 370 \$ au 31 décembre 2023. Les facilités de crédit de 2023 se composaient de la facilité renouvelable A et de la facilité renouvelable B. La facilité renouvelable A permettait à Cominar de prélever jusqu'à 80 000 \$ au total et la facilité renouvelable B, jusqu'à 52 500 \$ au total. La facilité renouvelable B a été annulée le 20 novembre 2023 à la demande de Cominar. La facilité renouvelable A portait intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Au 31 décembre 2023, les emprunts bancaires contractés en vertu de la facilité renouvelable A s'élevaient à 50 396 \$, de sorte qu'un montant de 29 604 \$ était disponible. La convention de crédit de 2023 limitait le montant des distributions pouvant être faites à IRIS et subordonnait toutes les parts en circulation détenues par IRIS. En outre, elle renfermait des clauses restrictives, que Cominar respectait au 31 décembre 2023. Les facilités de crédit de 2023 ont été entièrement remboursées et la convention de crédit de 2023 et la garantie connexe ont été annulées le 8 janvier 2024 à l'aide d'une partie de la facilité de crédit de 2024 (telle qu'elle est définie à la note 29 ci-après).

Cominar a précédemment fourni une garantie des obligations d'IRIS, à titre d'emprunteur, en vertu d'une convention de crédit datée du 1<sup>er</sup> 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 a été remboursée en entier le 24 avril 2023.

## 12) Crédoiteurs et charges à payer

| Aux 31 décembre   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
|   | \$            | \$            |
| Comptes fournisseurs  | 1 305         | 401           |
| Coûts en capital à payer                                    | 15 481        | 7 454         |
| Montant à payer à des employés                              | 7 846         | 5 109         |
| Montant à payer au titre d'ajustements de clôture           | 5 149         | 3 653         |
| Intérêts courus à payer                                     | 8 087         | 6 315         |
| Loyers perçus d'avance et dépôts de locataire               | 7 970         | 11 378        |
| Dépôt reçu au titre d'un immeuble détenu en vue de la vente | 3 380         | —             |
| Taxes à la consommation et autres passifs non financiers    | 824           | 2 360         |
| Autres crédoiteurs et dépenses à payer                      | 16 651        | 31 846        |
| <b>Total</b>  | <b>66 693</b> | <b>68 516</b> |

## 13) Parts émises et en circulation

| Exercices terminés les 31 décembre   | 2023               |                  | 2022               |                  |
|--|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|  | Parts              | \$               | Parts              | \$               |
| Parts émises et en circulation au début de l'exercice                      | 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)      |
| <b>Parts émises et en circulation à la fin de l'exercice</b>               | <b>228 063 784</b> | <b>2 143 800</b> | <b>182 451 027</b> | <b>2 143 800</b> |

Au 31 décembre 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.

## 14) 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.

| Exercices terminés les 31 décembre   | 2023           | 2022             |
|--|----------------|------------------|
|  | \$             | \$               |
| Distribution en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement <sup>1</sup> | N/A            | 8 210            |
| Distributions en espèces par part avant l'Arrangement <sup>1</sup>             | N/A            | 0,045            |
| Distributions en espèces à la société mère (IRIS)                              | <b>205 983</b> | <b>1 144 634</b> |

<sup>1</sup> Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur l'Arrangement.

## 15) Produits d'exploitation

| Exercice terminé le 31 décembre 2023   | Immeubles de bureaux et à usage mixte | Immeubles commerciaux | Total des produits d'exploitation |
|--|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
|  | \$                                    | \$                    | \$                                |
| Revenus de location                    | 112 341                               | 127 750               | 240 091                           |
| Loyers conditionnels                   | —                                     | 7 019                 | 7 019                             |
| Revenus de stationnement               | 10 562                                | 423                   | 10 985                            |
| Revenus d'autres services <sup>1</sup> | 9 730                                 | 15 392                | 25 122                            |
| Total                                  | <b>132 633</b>                        | <b>150 584</b>        | <b>283 217</b>                    |

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

| Exercice terminé le 31 décembre 2022   | Immeubles de bureaux et à usage mixte | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | Total des produits d'exploitation |
|--|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
|  | \$                                    | \$                    | \$                                   | \$                                |
| Revenus de location                    | 153 837                               | 149 143               | 26 254                               | 329 234                           |
| Loyers conditionnels                   | —                                     | 8 283                 | —                                    | 8 283                             |
| Revenus de stationnement               | 10 448                                | 413                   | —                                    | 10 861                            |
| Revenus d'autres services <sup>1</sup> | 14 972                                | 17 014                | 1 646                                | 33 632                            |
| Total                                  | <b>179 257</b>                        | <b>174 853</b>        | <b>27 900</b>                        | <b>382 010</b>                    |

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

## 16) Pertes de crédit attendues

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

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

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

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

Sur ce fondement, la provision pour pertes de crédit attendues au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 a été déterminée comme suit :

| 31 décembre 2023                          | Moins de 30 jours en souffrance | Plus de 30 jours en souffrance | Plus de 120 jours en souffrance | Total |
|---|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------|
| Taux de pertes de crédit attendues        | 0,5 %                           | 12,2 %                         | 51,7 %                          |       |
| Valeur comptable brute - comptes clients  | 1 065                           | 1 308                          | 3 150                           | 5 523 |
| Provision pour pertes de crédit attendues | 5                               | 160                            | 1 627                           | 1 792 |

| 31 décembre 2022                          | Moins de 30 jours en souffrance | Plus de 30 jours en souffrance | Plus de 120 jours en souffrance | Total  |
|---|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------|
| Taux de pertes de crédit attendues        | 10,7 %                          | 26,3 %                         | 39,7 %                          |        |
| Valeur comptable brute - comptes clients  | 1 426                           | 2 553                          | 8 049                           | 12 028 |
| Provision pour pertes de crédit attendues | 152                             | 672                            | 3 193                           | 4 017  |

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

| Exercices terminés les 31 décembre                                     | 2023           | 2022    |
|--|----------------|---------|
|  | \$             | \$      |
| Solde au début de l'exercice   | <b>4 017</b>   | 4 272   |
| Provision nette (renversement) comptabilisée en charges d'exploitation | <b>(366)</b>   | 3 435   |
| Comptes clients radiés au cours de l'exercice                          | <b>(1 859)</b> | (3 690) |
| Solde à la fin de l'exercice   | <b>1 792</b>   | 4 017   |

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

| Exercices terminés les 31 décembre                                  | 2023         | 2022  |
|---|--------------|-------|
|   | \$           | \$    |
| Pertes de crédit attendues (renversement) sur les comptes clients   | <b>(366)</b> | 3 435 |
| Pertes de crédit attendues (renversement) - réductions de loyer     | <b>573</b>   | (555) |
| Pertes de crédit attendues comptabilisées en charges d'exploitation | <b>207</b>   | 2 880 |

| Exercices terminés les 31 décembre      | 2023         | 2022  |
|---|--------------|-------|
|   | \$           | \$    |
| Bureau et à usage mixte                 | <b>(238)</b> | 665   |
| Commercial                              | <b>445</b>   | 1 772 |
| Industriel et polyvalent                | —            | 443   |
| <b>Pertes de crédit attendues</b>       | <b>207</b>   | 2 880 |
| Pourcentage des produits d'exploitation | <b>0,1 %</b> | 0,8 % |

## 17) Revenu de location au titre des contrats de location simple

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

| Aux 31 décembre | \$             |
|-----------------|----------------|
| 2024            | <b>133 764</b> |
| 2025            | <b>115 935</b> |
| 2026            | <b>96 511</b>  |
| 2027            | <b>86 459</b>  |
| 2028            | <b>61 806</b>  |
| 2029+           | <b>438 150</b> |

## 18) Frais d'exploitation et d'administration immobilière

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

| Exercices terminés les 31 décembre | 2023          | 2022    |
|------------------------------------|---------------|---------|
|                                    | \$            | \$      |
| Entretien et réparations           | <b>37 094</b> | 44 358  |
| Énergie                            | <b>20 000</b> | 28 818  |
| Salaires et frais afférents        | <b>17 509</b> | 23 516  |
| Pertes de crédit attendues         | <b>207</b>    | 2 880   |
| Autres frais                       | <b>13 721</b> | 14 254  |
| <b>Total</b>                       | <b>88 531</b> | 113 826 |

## 19) Charge financière

| Exercices terminés les 31 décembre                        | 2023           | 2022    |
|---|----------------|---------|
|   | \$             | \$      |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires                       | <b>38 240</b>  | 39 499  |
| Intérêts sur débentures                                   | <b>12 193</b>  | 26 076  |
| Intérêts sur emprunts bancaires                           | <b>2 523</b>   | 2 520   |
| Amortissement des coûts de financement différés et autres | <b>3 234</b>   | 3 998   |
| Moins: intérêts capitalisés <sup>1</sup>                  | <b>(1 017)</b> | (1 795) |
| <b>Total</b>  | <b>55 173</b>  | 70 298  |

<sup>1</sup> Incluent des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement ou sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période. Le taux d'intérêt moyen pondéré utilisé en 2023 a été de 5,47 % [4,43 % en 2022].

## 20) Frais d'administration du Fonds

| Exercices terminés les 31 décembre       | 2023          | 2022   |
|--|---------------|--------|
|  | \$            | \$     |
| Salaires et autres avantages             | <b>12 336</b> | 9 520  |
| Frais de bureau et dépenses liées aux TI | <b>3 581</b>  | 2 764  |
| Honoraires professionnels                | <b>4 959</b>  | 5 332  |
| Frais de gestion d'actifs                | <b>6 982</b>  | 13 944 |
| Coûts de pré-développement               | <b>2 390</b>  | —      |
| Autres frais                             | <b>1 237</b>  | 753    |
| <b>Total</b>                             | <b>31 485</b> | 32 313 |

## 21) Frais de transaction

| Exercices terminés les 31 décembre   | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
|  | \$            | \$            |
| Honoraires bancaires et professionnels   | 13 478        | 29 460        |
| Ajustements de clôture   | 6 835         | 17 652        |
| Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes | 474           | 19 512        |
| Radiation de frais de financement et autres actifs                               | –             | 11 325        |
| Pénalités sur les remboursements de dettes                                       | –             | 3 023         |
| Autres   | –             | 2 051         |
| <b>Total</b>   | <b>20 787</b> | <b>83 023</b> |

Les frais de transaction pour la exercice terminé le 31 décembre 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.

## 22) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

| Exercices terminés les 31 décembre                                    | 2023     | 2022     |
|---|----------|----------|
|   | \$       | \$       |
| Débiteurs   | 7 959    | 14 357   |
| Frais payés d'avance et autres actifs                                 | (1 444)  | 8 040    |
| Créditeurs et charges à payer   | (10 893) | (51 769) |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement              | (4 378)  | (29 372) |
| <b>Autres informations</b>  |          |          |
| Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement | 18 667   | 9 763    |
| Débiteurs relatifs aux activités d'investissement                     | 2 659    | 1 548    |

## 23) Transactions entre parties liées

Depuis le 1er mars 2022, Cominar est une filiale en propriété exclusive 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 l'exercice terminé le 31 décembre 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 :

| Exercices terminés les 31 décembre   | Note | 2023    | 2022      |
|--|------|---------|-----------|
|  |      | \$      | \$        |
| Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement                      | 13   | –       | 2 143 800 |
| Remboursement de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS)                      | 13   | –       | 1 630 901 |
| Distributions en espèces à la société mère (IRIS)  | 14   | 205 983 | 1 144 634 |
| Frais de gestion d'actifs d'une coentreprise sous contrôle commun                          |      | 6 003   | 12 922    |
| Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires |      | 2 725   | 1 658     |
| 31 décembre 31 décembre  |      |         |           |
| 2023 2022  |      |         |           |
| \$ \$  |      |         |           |
| Créditeurs et charges à payer – coentreprise sous contrôle commun                          |      | 500     | 500       |
| Créditeurs et charges à payer – société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires |      | 375     | 225       |

## 24) Rémunération des principaux dirigeants

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

| Exercices terminés les 31 décembre           | 2023         | 2022   |
|--|--------------|--------|
|  | \$           | \$     |
| Avantages à court terme                      | <b>3 693</b> | 4 441  |
| Participation aux régimes d'épargne retraite | <b>70</b>    | 48     |
| Allocations de départ                        | —            | 8 321  |
| <b>Total</b>                                 | <b>3 763</b> | 12 810 |

## 25) Gestion du capital

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

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

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

| Aux 31 décembre                               | 2023             | 2022      |
|---|------------------|-----------|
|   | \$               | \$        |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie       | <b>(11 501)</b>  | (38 063)  |
| Emprunts hypothécaires                        | <b>753 051</b>   | 871 870   |
| Déventures                                    | <b>199 354</b>   | 269 916   |
| Emprunts bancaires                            | <b>50 396</b>    | —         |
| Avoir des porteurs de parts                   | <b>1 013 049</b> | 1 226 825 |
| <b>Total</b>                                  | <b>2 004 349</b> | 2 330 548 |
| Ratio d'endettement <sup>1</sup>              | <b>47,7 %</b>    | 46,0 %    |
| Ratio de couverture des intérêts <sup>2</sup> | <b>1.86</b>      | 2.22      |

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

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

La convention de fiducie de Cominar stipule qu'il ne peut prendre en charge de dette si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de Cominar est supérieur à 60 % de la valeur comptable de ses actifs. Au 31 décembre 2023, Cominar maintenait un ratio d'endettement de 47,7% et respectait la convention de fiducie.

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Ainsi, pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023, ce ratio de couverture des intérêts se situait à 1.86, témoignant de la capacité de Cominar à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

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



## 26) Juste valeur

Cominar utilise une hiérarchie de trois niveaux pour classer ses évaluations à la juste valeur. La hiérarchie reflète le poids relatif des données utilisées pour réaliser les évaluations. Les niveaux de la hiérarchie sont les suivants :

- Niveau 1 - prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 - données autres que les prix cotés visés au Niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir les prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix);
- Niveau 3 - données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Cominar a pour politique de constater les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours des exercices 2023 et 2022.

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

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

### Classification

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

|   | Niveau | 31 décembre 2023 |              | 31 décembre 2022 |              |
|---|--------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|   |        | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur |
|   |        | \$               | \$           | \$               | \$           |
| <b>Évaluations récurrentes d'actifs non financiers</b>                                  |        |                  |              |                  |              |
| Immeubles de placement (incluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente) | 3      | 2 011 778        | 2 011 778    | 2 354 255        | 2 354 255    |
| <b>Actifs financiers</b>  |        |                  |              |                  |              |
| Créances hypothécaires  | 3      | 19 500           | 19 062       | 10 000           | 9 796        |
| <b>Passifs financiers</b>   |        |                  |              |                  |              |
| Emprunts hypothécaires  | 2      | 753 051          | 725 284      | 871 870          | 830 403      |
| Débiteures  | 2      | 199 354          | 194 744      | 269 916          | 262 388      |
| Passifs dérivés   | 2      | 7 460            | 7 460        | –                | –            |

## 27) Instruments financiers

### Gestion des risques

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

#### Risque de crédit

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

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

Cominar sert une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 942 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 8 342 pieds carrés. Les trois principaux clients, Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, InfraMTL et Société québécoise des infrastructures, représentent respectivement environ 11,7 %, 7,5 % et 4,6 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont

renforcées du fait qu'approximativement 17,4 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux.

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

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

#### 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 31 décembre 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 %. Des passifs dérivés d'une juste valeur de 7 460 \$ et des intérêts à recevoir sur le swap de 727 \$ ont été comptabilisés au 31 décembre 2023.

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

|                      | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 |
|----------------------|------------------|------------------|
| À recevoir - nominal | 239 128          | —                |
| À recevoir - taux    | 6,3 %            | —                |
| À payer - nominal    | 239 128          | —                |
| À payer - taux       | 7,4 %            | —                |

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

La totalité des créances hypothécaires, des emprunts hypothécaires et des débentures porte intérêt à taux fixe, à l'exception d'un emprunt hypothécaire qui porte intérêt à un taux variable fondé sur le taux CDOR, majoré d'une marge applicable.

#### Risque de liquidité

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

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

Les flux de trésorerie (intérêts et capital) contractuels des passifs financiers au 31 décembre 2023 se présentent comme suit :

|  | Note | Flux de trésorerie     |                          |                     |
|--|------|------------------------|--------------------------|---------------------|
|  |      | Moins de<br>1 an<br>\$ | De 1 an à<br>5 ans<br>\$ | Plus de 5 ans<br>\$ |
| Emprunts hypothécaires                     | 9    | 154 881                | 416 061                  | 343 589             |
| Débentures                                 | 10   | 60 803                 | 153 568                  | —                   |
| Emprunts bancaires                         | 11   | 51 271                 | —                        | —                   |
| Créditeurs et charges à payer <sup>1</sup> | 12   | 65 406                 | —                        | —                   |
| Passifs dérivés                            |      | —                      | 7 460                    | —                   |
| Obligation locative                        |      | 423                    | 776                      | —                   |

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

## 28) 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 de la note 2.

| Exercices terminés les                                  | Immeubles de bureaux et à usage mixte | Immeubles commerciaux | Immeubles industriels et polyvalents | États financiers consolidés |
|---|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| 31 décembre 2023  | \$                                    | \$                    | \$                                   | \$                          |
| Revenus de location tirés des immeubles de placement    | <b>132 632</b>                        | <b>150 585</b>        | –                                    | <b>283 217</b>              |
| Bénéfice d'exploitation net                             | <b>62 160</b>                         | <b>70 987</b>         | –                                    | <b>133 147</b>              |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | <b>(133 248)</b>                      | <b>104 187</b>        | –                                    | <b>(29 061)</b>             |
| 31 décembre 2022  | \$                                    | \$                    | \$                                   | \$                          |
| Revenus de location tirés des immeubles de placement    | 179 257                               | 174 854               | 27 899                               | 382 010                     |
| Bénéfice d'exploitation net                             | 86 214                                | 79 665                | 15 824                               | 181 703                     |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (86 863)                              | (5 864)               | 166                                  | (92 561)                    |

|   | Immeubles de bureaux et à usage mixte | Immeubles commerciaux | États financiers consolidés |
|---|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 31 décembre 2023                                  | \$                                    | \$                    | \$                          |
| Immeubles productifs de revenu                    | <b>836 200</b>                        | <b>1 079 100</b>      | <b>1 915 300</b>            |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | <b>41 696</b>                         | <b>3 456</b>          | <b>45 152</b>               |
| 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                     |

## 29) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 4 janvier 2024, Cominar a conclu une nouvelle convention de crédit avec une banque canadienne (la « convention de crédit de 2024 »). Aux termes de la convention de crédit de 2024, le prêteur s'est engagé à mettre à la disposition de Cominar une facilité de crédit renouvelable d'un montant total maximal de 150 000 \$, qui arrive à échéance le 28 février 2025 et est garantie par des hypothèques visant trois immeubles ayant une valeur comptable de 330 370 \$ au 31 décembre 2023 (la « facilité de crédit de 2024 »). La facilité de crédit de 2024 porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux CORRA (Canadian Overnight Repo Rate Average) majoré de 210 points de base. La facilité de crédit de 2023 qui était en vigueur au 31 décembre 2023 a été entièrement remboursée le 8 janvier 2024.

Le 8 janvier 2024, Cominar a déclaré et versé des distributions en espèces de 30 000 \$ à sa société mère (IRIS).

