

# États financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestre terminé le 31 mars 2022  
Non audités



## Table des matières

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

## Bilans consolidés

[Non audités, en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 mars 2022 \$	31 décembre 2021 \$
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	2 566 074	2 517 447
Immeubles en développement		29 316	28 944
Terrains détenus pour développement futur		29 635	29 635
		<b>2 625 025</b>	<b>2 576 026</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	19 000	3 363 500
Participation dans des coentreprises	6	18 350	76 383
Souscription à recevoir de la société mère	10	1 325 275	–
Débiteurs		37 257	32 661
Frais payés d'avance et autres actifs		12 121	18 230
Trésorerie et équivalents de trésorerie		35 053	7 604
<b>Total de l'actif</b>		<b>4 072 081</b>	<b>6 074 404</b>
<b>Passif</b>			
Emprunts hypothécaires	7	922 674	1 058 049
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5, 7	–	992 785
Débentures	8	575 409	871 973
Emprunts bancaires	9	–	537 093
Créditeurs et charges à payer		85 405	131 380
<b>Total du passif</b>		<b>1 583 488</b>	<b>3 591 280</b>
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		2 488 593	2 483 124
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>		<b>4 072 081</b>	<b>6 074 404</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## États intermédiaires consolidés de l'avoir des porteurs de parts

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

	Note	Apport des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2022		3 233 486	1 590 967	(2 350 252)	8 923	2 483 124
Bénéfice net et résultat global		—	22 112	—	—	22 112
Distributions aux porteurs de parts	10	—	—	(8 210)	—	(8 210)
Distribution spéciale en parts	10	1 300 000	—	(1 300 000)	—	—
Souscription de la société mère dans le cadre de l'Arrangement <sup>1</sup>	10	2 143 800	—	—	—	2 143 800
Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement <sup>1</sup>	10	(4 533 486)	2 389 686	—	—	(2 143 800)
Plan incitatif à long terme	10	—	490	—	(8 923)	(8 433)
<b>Solde au 31 mars 2022</b>		<b>2 143 800</b>	<b>4 003 255</b>	<b>(3 658 462)</b>	<b>—</b>	<b>2 488 593</b>

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

	Note	Apport des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2021		3 233 486	1 783 589	(2 300 990)	8 396	2 724 481
Bénéfice net et résultat global		—	50 264	—	—	50 264
Distributions aux porteurs de parts	10	—	—	(16 421)	—	(16 421)
Plan incitatif à long terme	10	—	13	—	494	507
<b>Solde au 31 mars 2021</b>		<b>3 233 486</b>	<b>1 833 866</b>	<b>(2 317 411)</b>	<b>8 890</b>	<b>2 758 831</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## États intermédiaires consolidés du résultat global

Pour les trimestres terminés les 31 mars

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

	Note	2022 \$	2021 \$
<b>Produits d'exploitation</b>			
Revenus tirés des immeubles de placement		<b>139 791</b>	169 721
<b>Charges d'exploitation</b>			
Frais d'exploitation		<b>(38 596)</b>	(40 465)
Impôts fonciers et services		<b>(32 334)</b>	(38 244)
Frais de gestion immobilière		<b>(3 862)</b>	(4 541)
		<b>(74 792)</b>	(83 250)
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>			
		<b>64 999</b>	86 471
Charge financière		<b>(32 812)</b>	(31 820)
Frais d'administration du Fonds		<b>(7 357)</b>	(5 543)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5	<b>71 332</b>	(65)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	6	<b>2 105</b>	1 365
Frais de transaction	11	<b>(76 155)</b>	(144)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>			
		<b>22 112</b>	50 264

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

## États intermédiaires consolidés des flux de trésorerie

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

	Note	2022 \$	2021 \$
<b>Activités d'exploitation</b>			
Bénéfice net		22 112	50 264
Ajustements pour:			
Excédent de la quote-part du bénéfice net et des distributions reçues des coentreprises	6	(2 105)	(315)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5	(71 332)	65
Amortissements		1 701	1 636
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme		—	507
Comptabilisation linéaire des baux	4, 5	70	(140)
Décomptabilisation de frais de financement et autres actifs		12 542	—
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	12	(24 800)	26 938
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>		<b>(61 812)</b>	<b>78 955</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	4, 12	(1 404)	(27 884)
Investissements liés aux immeubles en développement	12	(2 498)	(3 542)
Produit de la vente d'immeubles de placement net des emprunts hypothécaires assumés	3, 5	2 812 607	20 990
Produit provenant de la dissolution d'une coentreprise	6	60 390	—
Contributions au capital d'une coentreprise	6	(252)	(4)
Variation des autres actifs		(201)	(55)
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>		<b>2 868 642</b>	<b>(10 495)</b>
<b>Activités de financement</b>			
Distributions en espèces aux porteurs de parts	10	(8 210)	(10 947)
Variation nette des emprunts bancaires	9	(537 093)	(36 940)
Souscription de la société mère dans le cadre de l'Arrangement	10	724 354	—
Rachat de parts dans le cadre de l'Arrangement	10	(2 049 744)	—
Remboursement de débentures	8	(300 000)	—
Remboursement d'emprunts hypothécaires	7	(598 162)	—
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	7	(10 526)	(13 757)
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</b>		<b>(2 779 381)</b>	<b>(61 644)</b>
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		27 449	6 816
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		7 604	13 595
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>		<b>35 053</b>	<b>20 411</b>
<b>Autres informations</b>			
Intérêts payés		24 753	22 116
Liquidités distribuées par une coentreprise	6	—	1 050

Voir les notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

# Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

**Pour les trimestres terminés le 31 mars 2022 et 2021**

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

## 1) Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 31 mars 2022, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 80 immeubles de qui couvraient au total 12,9 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).

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 4 mai 2022.

### 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 (les « Parts ») ont été acquises en vertu d'un plan d'arrangement au prix de 11,75 \$ par part en espèces par un consortium, Iris Acquisition II LP ("IRIS"), dirigée par une filiale de Canderel Management Inc., et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis Real Estate Investment Trust, des partenariats gérés par Sandpiper Group et Koch Real Estate Investments, LLC (l'"Arrangement").

Dans le cadre de l'Arrangement, un membre du groupe de Mach Capital Inc. a acquis certains des immeubles commerciaux et des immeubles de bureaux du FPI et un membre du groupe de Blackstone Real Estate Services L.L.C. a acquis la majorité du portefeuille d'immeubles industriels du FPI. (Voir note 3 Dispositions)

Dans le cadre de l'Arrangement, les fiduciaires en poste de Cominar ont démissionné et ont été remplacés par Alex Avery, Renzo Barazzuol, Navdeep Gill, Stephen Loukas, Samir Manji, Brett Miller, Ben Rodney, Ryan Ross et Jonathan Wener.

Étant donné la réalisation de l'Arrangement, les Parts du FPI ont été radiées de la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») à la clôture des opérations le 2 mars 2022.

## 2) Principales conventions comptables

### a) Mode de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») pour la préparation des états financiers intermédiaires, et ils sont notamment conformes aux dispositions de la Norme IAS 34, « Information financière intermédiaire ». Ils n'incluent pas toute l'information qui sera normalement présentée dans les états financiers annuels consolidés du Fonds. Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacune des périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires consolidés résumés. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels de Cominar établis conformément aux IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### b) Mode de préparation

#### Consolidation

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

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

La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de 3 mois terminée le 31 mars 2022.

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

La propagation continue de la maladie respiratoire causée par le nouveau coronavirus (la « COVID-19 ») à l'échelle mondiale a nui considérablement à Cominar et aux activités de certains de ses locataires et pourrait continuer de leur nuire à court et à long terme. Parmi les aspects de Cominar et de ses activités qui ont été touchés ou qui pourraient l'être dans l'avenir, mentionnons les suivants : la santé des employés, les revenus de location, les taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous essentiellement une incidence sur l'évaluation actuelle et future de notre portefeuille d'immeubles, en plus d'autres facteurs qui dépendent des

développements futurs, lesquels sont indépendants de la volonté de Cominar. Les pertes de crédit attendues liées à la solvabilité financière des locataires pendant la pandémie font aussi l'objet de beaucoup d'incertitude.

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

- **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que les taux d'actualisation et d'actualisation à la réversion, et la méthode de la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui repose sur le bénéfice d'exploitation net stabilisé et les taux de capitalisation globaux. Les estimations du bénéfice d'exploitation net stabilisé, des flux de trésorerie futurs prévus, du taux de capitalisation global, du taux d'actualisation et du taux d'actualisation à la réversion ont subi l'incidence de la COVID-19, et cette incidence a été prise en compte dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés.

- **Provision pour pertes de crédit attendues**

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

### 3) Dispositions

#### Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Marché géographique	Prix de vente (\$)
1 février 2022	Industriel et polyvalent	1	Montréal	2 500
1 mars 2022	Bureau, commercial et industriel et polyvalent <sup>1</sup>	226	Montréal/Québec/Ottawa	3 361 000
		<b>227</b>		<b>3 363 500</b>

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

#### Disposition d'immeubles de placement

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Marché géographique	Prix de vente (\$)
28 février 2022	Commercial	2	Québec	<b>16,000</b> <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Au 31 mars 2022, 2 200 \$ étaient à recevoir

### 4) Immeubles productifs de revenu

	Note	Trimestre terminé le 31 mars 2022	Exercice terminé le 31 décembre 2021
		\$	\$
Solde au début de la période		<b>2 517 447</b>	6 077 025
Ajustement à la juste valeur		<b>78 258</b>	(330 914)
Coût en capital		<b>6 071</b>	120 881
Dispositions	3	<b>(16 000)</b>	–
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	<b>(19 000)</b>	(3 360 350)
Variation des coûts directs initiaux		<b>616</b>	8 614
Comptabilisation linéaire des baux		<b>(1 318)</b>	2 191
Solde à la fin de la période		<b>2 566 074</b>	2 517 447

## Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

Cominar a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers intermédiaires consolidés résumés.

À la fin du premier trimestre de 2022, Cominar a réévalué une partie de ses immeubles de placement à l'aide d'évaluations externes et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement obtenues après la clôture de l'Arrangement et a déterminé qu'une augmentation nette de 71 332 \$ était nécessaire pour ajuster la valeur comptable à la juste valeur des immeubles de placement [0 \$ en 2021]. La variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus au 31 mars 2022 s'établit à 75 017 \$ [0 \$ en 2021]. À la fin du trimestre, la Fiducie a réévalué la juste valeur de 28 % de son portefeuille à l'aide d'évaluations externes.

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

		Trimestre terminé le 31 mars 2022			Exercice terminé le 31 décembre 2021	
	Note	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
		\$	\$	\$	\$	\$
<b>Immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>						
Solde au début de la période		840 822	434 678	2 088 000	3 363 500	20 990
Transferts des immeubles productifs de revenu	4	19 000	—	—	19 000	3 360 350
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur		—	—	—	—	48 047
Coûts capitalisés		4 383	2 386	(228)	6 541	577
Ajustement à la juste valeur		(4 383)	(2 386)	228	(6 541)	(577)
Dispositions <sup>1</sup>	3	(840 822)	(434 678)	(2 088 000)	(3 363 500)	(65 887)
Solde à la fin de la période		19 000	—	—	19 000	3 363 500

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

		Trimestre terminé le 31 mars 2022			Exercice terminé le 31 décembre 2021	
	Note	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
		\$	\$	\$	\$	\$
<b>Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>						
Solde au début de l'exercice		329 601	224 787	438 397	992 785	—
Transfert des emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	9	9 852	3 303	(4 918)	8 237	992 785
Remboursement mensuel du capital		(2 294)	(1 730)	(2 410)	(6 434)	—
Remboursement des soldes		(35 218)	(3 274)	(431 069)	(469 561)	—
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur <sup>1</sup>	9	(301 941)	(223 086)	—	(525 027)	—
Solde à la fin de l'exercice		—	—	—	—	992 785

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

## 6) Participation dans des coentreprises

Aux 31 mars			2022	2021
Coentreprises	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec, Québec	— <sup>1</sup>	75 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Québec	75 %	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec, Québec	50 % <sup>2</sup>	50 %
Société en commandite Terrains Centropolis	Centropolis	Laval, Québec	50 %	50 %

<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 le 1er mars 2022

<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 :

	Trimestre terminé le 31 mars 2022	Exercice terminé le 31 décembre 2021
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de la période	76 383	97 497
Contribution au capital des coentreprises	252	349
Quote-part du bénéfice net (perte nette) et résultat global des coentreprises	2 105	(17 638)
Liquidités distribuées par une coentreprise	—	(3 825)
Dissolution d'une coentreprise	(60 390)	—
Participations dans des coentreprises à la fin de la période	18 350	76 383

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

	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	31 mars 2022	31 décembre 2021	31 mars 2022	31 décembre 2021
	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	41 303	41 200	20 652	20 600
Immeubles en développement	15 119	14 683	7 560	7 341
Terrains détenus pour développement futur	11 596	8 487	7 858	6 288
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	166 000	—	124 500
Autres actifs	1 681	1 947	844	1 249
Emprunt hypothécaire	(33 742)	(34 021)	(16 871)	(17 011)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	—	(85 695)	—	(64 271)
Emprunts bancaires	(1 425)	(1 556)	(713)	(778)
Autres passifs	(1 936)	(2 353)	(980)	(1 535)
Actif net des coentreprises <sup>1</sup>	32 596	108 692	18 350	76 383

<sup>1</sup> La valeur de l'actif net de la participation de Cominar dans Société en commandite Bouvier-Bertrand est de 6 215 \$

Trimestres terminés les 31 mars	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	4 378	5 702	2 980	4 035
Charges d'exploitation	(2 093)	(2 456)	(1 402)	(1 721)
Bénéfice d'exploitation net	2 285	3 246	1 578	2 314
Charge financière	(1 297)	(1 325)	(725)	(923)
Frais d'administration	18	(45)	9	(26)
Ajustement à la juste valeur	2 968	—	1 404	—
Frais de transaction	(226)	—	(161)	—
Bénéfice net	3 748	1 876	2 105	1 365

## 7) Emprunts hypothécaires

	Trimestre terminé le 31 mars 2022		Exercice terminé le 31 décembre 2021	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	2 059 632	3,53 %	2 115 221	3,54 %
Remboursements mensuels du capital	(10 526)	— %	(49 405)	— %
Remboursement de soldes <sup>1</sup>	(598 162)	3,35 %	(6 184)	5,56 %
Emprunts hypothécaires cédés <sup>1</sup>	5	3,62 %	—	— %
	925 918	3,62 %	2 059 632	3,53 %
Moins: coûts de financement différés	(3 244)		(8 798)	
Solde à la fin de la période	922 674		2 050 834	

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

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 1 580 903 \$ (3 495 960 \$ au 31 décembre 2021). Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 3.10% to 4.19% (2,31 % à 5,41 % au 31 décembre 2021), le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 3,62 % [3,53 % au 31 décembre 2021], et viennent à échéance à diverses dates entre février 2023 et décembre 2031. Au 31 mars 2022, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 3,75 % (3,83 % au 31 décembre 2021).

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

## 8) Débentures

	31 mars 2022		31 décembre 2021	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de la période	875 000	4,57 %	1 075 000	4,51 %
Remboursement	(300 000)	4,25 %	(200 000)	4,25 %
Exercice du droit de vente optionnel	3 040	— %	—	— %
	578 040	4,78 %	875 000	4,51 %
Moins: coûts de financement différés	(2 631)		(3 027)	
Solde à la fin de la période	575 409		871 973	

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débetures en cours au 31 mars 2022:

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 2021 (\$) <sup>1</sup>
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	Mai 2023	<b>226 539</b>
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	Mai 2024	<b>201 492</b>
Série 12	Mai 2020	5,95 %	6,24 %	Mai 2025	<b>150 009</b>
		<b>4,78 %</b>	<b>5,00 %</b>		<b>578 040</b>

<sup>1</sup> Comprend l'exercice du droit de vente optionnel

Le 15 mars 2022, Cominar a remboursé par anticipation ses débetures non garanties de premier rang de série 9 totalisant 300 000 \$ et portant intérêt à 4,25 % à même son encaisse à la suite de l'Arrangement. Cominar a payé 1 952 \$ en frais de maintien du rendement dans le cadre du rachat.

En mars 2022, les détenteurs de 153 900 \$ de débetures de série 10, 149 200 \$ de débetures de série 11 et 900 \$ de débetures de série 12 ont exercé leur droit, après la réalisation de l'Arrangement, d'exiger que le FPI rachète leurs débetures à un prix d'achat de 101 % de la valeur nominale de celles-ci, dont les remboursements ont été effectués par le FPI le 19 avril 2022. Le montant total versé à ces porteurs de débetures dans le cadre de ce droit de vente facultatif était de 307 025 \$.

## 9) Emprunts bancaires

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie de 167 000 \$ échéant en avril 2022 et d'une facilité de crédit renouvelable garantie de 150 000 \$ échéant en avril 2023. Cominar disposait également d'une facilité de crédit garantie non renouvelable de 167 400 \$ échéant en septembre 2023 et d'une facilité de crédit garantie non renouvelable de 120 000 \$ échéant en septembre 2022.

Le 14 janvier 2022, Cominar a conclu une entente de 3 mois pour une nouvelle facilité de crédit non garantie d'un maximum de 175 000 \$ échéant en mars 2022 et portant intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 275 points de base. L'objectif de cette facilité était le remboursement de l'hypothèque de 128 200 \$ sur Rockland échéant le 15 janvier 2022 et le financement des frais généraux de l'entreprise jusqu'à la clôture de l'Arrangement.

Le 1<sup>er</sup> mars 2022, Cominar a remboursé la totalité de ses facilités de crédit à même le solde net reçu dans le cadre de l'Arrangement.

Cominar a fourni une garantie des obligations d'IRIS, en tant qu'emprunteur, en vertu d'une convention de crédit datée du 1<sup>er</sup> mars 2022. Avant le 19 avril 2022, il n'y avait aucun emprunt en vertu de cette convention de crédit. Le 19 avril 2022, 295 000 \$ ont été empruntés par IRIS en vertu de cette convention de crédit.

## 10) Parts émises et en circulation

	Trimestre terminé le 31 mars 2022		Exercice terminé le 31 décembre 2021	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de la période	<b>182 451 026</b>	<b>3 233 486</b>	182 451 026	3 233 486
Distribution spéciale en parts nette de l'effet de consolidation des parts, décrite ci-dessous	—	<b>1 300 000</b>	—	—
Souscription de la société mère dans le cadre de l'Arrangement <sup>1</sup>	<b>182 451 027</b>	<b>2 143 800</b>	—	—
Rachat de parts aux termes de l'Arrangement <sup>1</sup>	<b>(182 451 026)</b>	<b>(4 533 486)</b>	—	—
Parts émises et en circulation à la fin de la période	<b>182 451 027</b>	<b>2 143 800</b>	182 451 026	3 233 486

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

<sup>2</sup> Les souscriptions dans le cadre de l'Arrangement comprennent 724 354 \$ payés en espèces, 94 056 \$ de parts converties lors du rachat et une souscription à recevoir de 1 325 275 \$

### Plan incitatif à long terme

Dans le cadre de l'Arrangement, toutes les parts liées au rendement, les parts différées et les parts subalternes du FPI en circulation ont été échangées par le FPI contre une contrepartie en espèces égale à 11,75 \$ par part. Toutes les options en circulation ont été annulées sans contrepartie puisque le prix d'exercice de toutes les options était supérieur à 11,75 \$.

## Distributions aux porteurs de parts

Cominar est régi par une convention de fiducie datée du 31 mars 1998, telle que modifiée et mise à jour de temps à autre. Les fiduciaires du FPI ont l'intention de distribuer le bénéfice distribuable de Cominar à IRIS. Le bénéfice distribuable s'entend généralement du résultat net déterminé conformément aux normes IFRS, avant ajustements de juste valeur, frais de transaction, revenus locatifs issus de la comptabilisation linéaire des baux, provision pour charges locatives, plus-values de cession d'immeubles de placement, les variations de l'écart d'acquisition et de certains autres éléments n'affectant pas la trésorerie, le cas échéant.

Trimestres terminés les 31 mars	2022	2021
	\$	\$
Distribution en espèces aux porteurs de parts	<b>8 210</b>	16 421
Distributions en espèces par part	<b>0,045</b>	0,09

Le 1<sup>er</sup> mars 2022, dans le cadre de l'Arrangement, Cominar a déclaré et versé une distribution spéciale (d'un total de 1 300 000 \$) payable par l'émission de parts (d'un total de 111 111 111 parts) par le FPI. Immédiatement après cette distribution spéciale, les parts émises et en circulation ont été regroupées pour faire en sorte que le nombre de parts en circulation après le versement de cette distribution spéciale demeure le même que celui immédiatement avant cette distribution spéciale.

## 11) Frais de transaction

Trimestres terminés les 31 mars	2022	2021
	\$	\$
Honoraires de banquiers et professionnels	<b>25 878</b>	144
Ajustements de clôture	<b>15 431</b>	–
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	<b>19 132</b>	–
Décomptabilisation de frais de financement et autres actifs	<b>11 350</b>	–
Pénalités sur les remboursements de dettes	<b>3 013</b>	–
Autres	<b>1 351</b>	–
<b>Total</b>	<b>76 155</b>	144

Les frais de transaction pour le trimestre terminé le 31 mars 2022 ont été engagés en raison de l'Arrangement.

## 12) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Trimestres terminés les 31 mars	2022	2021
	\$	\$
Débiteurs	<b>(4 596)</b>	1 623
Frais payés d'avance et autres actifs	<b>(2 821)</b>	13 805
Créditeurs et charges à payer	<b>(17 383)</b>	11 510
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	<b>(24 800)</b>	26 938
<b>Autres informations</b>		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	<b>1 322</b>	7 620
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	<b>6 648</b>	1 872
Souscription à recevoir de la société mère	<b>1 325 275</b>	–

### 13) Juste valeur

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

Niveau	31 mars 2022		31 décembre 2021		
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
	\$	\$	\$	\$	
<b>Évaluations récurrentes d'actifs non financiers</b>					
Immeubles de placement	3	2 614 709	2 614 709	5 910 582	5 910 582
<b>Passifs financiers</b>					
Emprunts hypothécaires	2	922 674	900 733	2 050 834	2 086 586
Déventures	2	575 409	585 454	871 973	940 049

### 14) Informations sectorielles

À la suite de l'Arrangement, les activités de Cominar consistent maintenant en la propriété et la gestion d'un portefeuille composé de deux types d'immeubles (immeubles à bureaux et à usage mixte, et immeubles commerciaux) situés dans la province de Québec et à Ottawa, en Ontario, chaque type étant maintenant considéré comme un secteur. Ainsi, Cominar a revu sa répartition des propriétés entre ces deux secteurs afin de refléter la nouvelle composition de son portefeuille résultant de l'Arrangement et a ajusté l'information comparative pour s'aligner sur cette nouvelle répartition. Les conventions comptables suivies pour chaque type de propriété sont les mêmes que celles divulguées dans les principales conventions comptables des états financiers annuels audités de la Fiducie.

Les secteurs comprennent la quote-part de Cominar dans les coentreprises. La colonne des coentreprises réconcilie les informations sectorielles, y compris la quote-part dans les actifs, les passifs, les produits et les charges, avec les informations présentées dans ces états financiers consolidés, où les participations dans les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Trimestres terminés les

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
31 mars 2022	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	62 608	52 770	27 393	142 771	(2 980)	139 791
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	74 357	(1 849)	228	72 736	(1 404)	71 332
Bénéfice d'exploitation net	28 725	21 616	16 236	66 577	(1 578)	64 999
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	2 105	2 105
31 mars 2021	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus de location tirés des immeubles de placement	69 637	62 532	41 587	173 756	(4 035)	169 721
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	55	(120)	—	(65)	—	(65)
Bénéfice d'exploitation net	36 641	28 921	23 223	88 785	(2 314)	86 471
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	—	—	—	—	1 365	1 365

	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers intermédiaires consolidés résumés
31 mars 2022	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	<b>1 445 334</b>	<b>1 141 392</b>	—	<b>2 586 726</b>	<b>(20 652)</b>	<b>2 566 074</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	<b>19 000</b>	—	—	<b>19 000</b>	—	<b>19 000</b>
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	<b>18 350</b>	<b>18 350</b>
31 décembre 2021	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	1 386 507	1 151 540	—	2 538 047	(20 600)	2 517 447
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	965 322	434 678	2 088 000	3 488 000	(124 500)	3 363 500
Participation dans des coentreprises	—	—	—	—	76 383	76 383

## 15) Événements postérieurs à la date du bilan

En mars 2022, 153 900 \$ de débentures de série 10, 149 200 \$ de débentures de série 11 et 900 \$ de débentures de série 12 ont exercé leur droit, après la réalisation de l'Arrangement, d'exiger que le FPI rachète leurs débentures à un prix d'achat de 101 % de la valeur nominale de celles-ci, dont les remboursements ont été effectués par le FPI le 19 avril 2022. Le montant total versé à ces porteurs de débentures dans le cadre de ce droit de vente facultatif était de 307 025 \$.

Le 27 avril 2022, Cominar a vendu sa participation de 50 % dans Société en commandite Bouvier-Bertrand pour 6 265 \$.

