

Rapport de gestion

Fonds de placement immobilier Cominar

Exercice terminé le 31 décembre 2021



Table des matières

3 Rapport de gestion

- 4 Message aux porteurs de parts
- 5 Faits saillants de l'exercice 2021
- 9 Événements postérieurs à la date du bilan
- 9 Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
- 10 Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières
- 13 Faits saillants financiers et opérationnels
- 14 Information trimestrielle choisie
- 15 Information annuelle choisie
- 16 Aperçu général de l'entreprise
- 17 Nos objectifs et notre stratégie
- 18 Aperçu de l'exercice 2021
- 19 COVID-19 - Analyse des impacts et risques
- 21 Rapprochements selon la quote-part de Cominar
- 23 Analyse de la performance
- 24 Résultats d'exploitation
- 32 Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés
- 35 Distributions
- 36 Liquidités et sources de financement
- 41 Portefeuille immobilier
- 42 Acquisitions, investissements et dispositions
- 45 Opérations immobilières
- 48 Portefeuille bureau
- 56 Portefeuille commercial
- 65 Portefeuille industriel et polyvalent
- 72 Corporatif
- 73 Parts émises et en circulation
- 74 Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
- 74 Principales conventions et estimations comptables
- 77 Risques et incertitudes

83 Informations corporatives

84 Informations aux porteurs de parts

Rapport de gestion

Le rapport de gestion qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021, par rapport à l'exercice terminé le 31 décembre 2020, ainsi que sa situation financière à cette date et ses perspectives. Ce rapport de gestion, daté du 27 février 2022, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés et les notes afférentes inclus dans ce document.

À moins d'avis contraire, tous les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré, et sont fondés sur les états financiers consolidés préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

Mode de présentation

Certaines informations financières contenues dans ce rapport de gestion présentent les bilans consolidés et les états consolidés du résultat global, incluant la quote-part détenue par Cominar dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, désignées dans ce rapport comme la « quote-part de Cominar », ce qui correspond à des mesures non définies par les IFRS. La direction croit que de présenter des résultats opérationnels et financiers de Cominar en incluant sa quote-part dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, fournit de l'information plus utile aux investisseurs présents et futurs afin de les assister dans la compréhension des performances financières de Cominar. Le lecteur est invité à se référer à la section Rapprochements selon la quote-part de Cominar afin de consulter les rapprochements entre les états financiers consolidés établis selon les IFRS et les informations financières, y compris sa quote-part dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de ses coentreprises, figurant dans le présent rapport de gestion.

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris sa notice annuelle 2021, sont disponibles sur le site Web de Cominar à l'adresse www.cominar.com et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com.

Le conseil des fiduciaires, sur la recommandation du comité d'audit, a approuvé le contenu de ce rapport de gestion le 27 février 2022.

Message aux porteurs de parts

À tous les porteurs de parts,

L'opération d'Arrangement aux termes de laquelle un consortium comprenant Artis REIT, Propriété immobilière Canderel Inc., FrontFour Capital Group LLC et des sociétés en commandite gérées par Sandpiper Group procéderont à la fermeture du capital de Cominar devrait être conclue le 1^{er} mars 2022. Dans le cadre de l'Arrangement, il est prévu que Mach Capital Inc. fera l'acquisition d'un portefeuille composé de certains de nos immeubles commerciaux et de bureaux pour la somme d'environ 1,5 milliard de dollars, et il est également prévu que Blackstone fera l'acquisition de notre portefeuille d'immeubles industriels. Toujours dans le cadre de l'Arrangement, tous les porteurs de parts recevront une contrepartie en espèces de 11,75 \$ par part.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a reculé de 7,8 % au quatrième trimestre comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, mais il a connu une hausse de 2,9 % sur l'ensemble de l'exercice. La baisse enregistrée au quatrième trimestre est principalement attribuable à la baisse des revenus tirés de la gestion de projets et des revenus de stationnement ainsi qu'à des ajustements de fin d'exercice touchant notre portefeuille d'immeubles de bureaux, qui ont été partiellement compensés par la diminution des pertes de crédit attendues pour l'ensemble du portefeuille.

Nous avons enregistré une augmentation des loyers nets des baux venant à échéance et renouvelés de 7,5 % au total pour l'exercice, soit des augmentations de 22,4 % pour notre portefeuille d'immeubles industriels et de 7,0 % pour notre portefeuille d'immeubles de bureaux, et une baisse de 2,1 % pour notre portefeuille d'immeubles commerciaux.

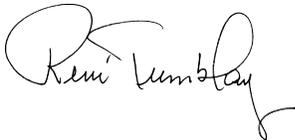
Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable provenant de notre portefeuille d'immeubles industriels a augmenté de 10,0 % au quatrième trimestre. Le taux d'occupation commis s'est établi à 97,4 %.

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable provenant de notre portefeuille d'immeubles de bureaux a diminué de 22,5 % au quatrième trimestre et de 8,1 % pour la période de douze mois, comparativement aux périodes correspondantes du dernier exercice. Les loyers nets des baux renouvelés ont connu une hausse de 10,6 % au quatrième trimestre, et 97,4 % des baux venant à échéance en 2021 ont fait l'objet de renouvellements ou de nouveaux baux.

En ce qui concerne les immeubles commerciaux, 107 % des baux venant à échéance en 2021 ont fait l'objet de renouvellements ou de nouveaux baux.

Nos fonds provenant de l'exploitation (FPE) ajustés par part se sont établis à 0,24 \$ au quatrième trimestre, comparativement à 0,27 \$ pour la période correspondante du dernier exercice. Sur une base annuelle, les FPE ajustés se sont établis à 1,06 \$ en 2021, en hausse de 5 cents par rapport aux FPE ajustés de 1,01 \$ inscrits en 2020. Notre ratio d'endettement s'établissait à 56,9 % au 31 décembre 2021.

Nous souhaitons exprimer nos sincères remerciements à l'ensemble de notre capital humain pour son dévouement, son ardeur au travail et son engagement de tous les instants malgré les défis que Cominar a dû relever pendant la pandémie et son processus d'examen stratégique. Nous remercions également l'ensemble de nos fiduciaires, passés et actuels, qui ont contribué à l'entreprise et aux affaires internes de Cominar au fil des ans.



René Tremblay
Président du conseil des fiduciaires



Sylvain Cossette
Président et chef de la direction

27 février 2022

Faits saillants

Exercice terminé le 31 décembre 2021

Fonds provenant de l'exploitation¹ par part

0,98 \$

Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable¹

2,9 %

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

7,5 %

Taux d'occupation commis

93,4 %

Taux d'occupation physique

91,7 %

Endettement¹

56,9 %

Ajustement de la juste valeur

(348)M\$

Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajusté¹

42,9 %

¹ Se référer à la section "Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières".

Bureau	Réduction du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	(8,1%)
	Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	7,0%
	Taux de rétention	77,6%
	Taux d'occupation commis	90,0%
	Ajustement de la juste valeur	(237)M\$
Commercial	Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	12,0%
	Réduction du loyer net moyen des baux renouvelés	(2,1)%
	Taux de rétention	72,8%
	Taux d'occupation commis	90,7%
	Ajustement de la juste valeur	(366)M\$
Industriel et polyvalent	Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	10,1%
	Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	22,4%
	Taux de rétention	72,1%
	Taux d'occupation commis	97,4%
	Ajustement de la juste valeur	256M\$

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Portefeuille immobilier

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

Propriétés

309

227

Superficie locative (pi²)

35,5M

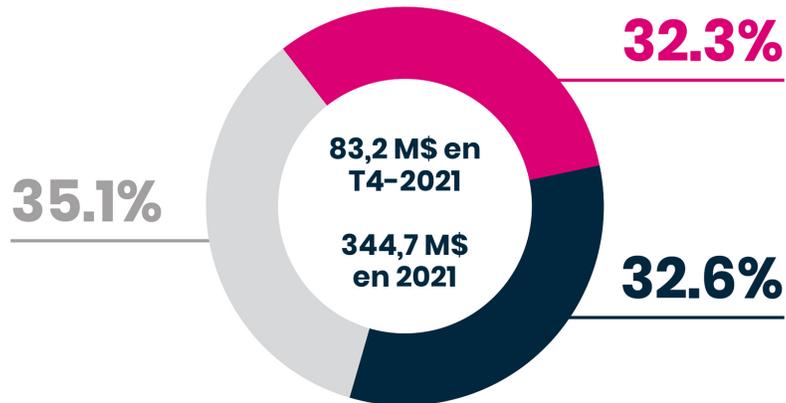
22,6M

Actifs

6,1G\$

3,4G\$

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble¹



Bureau

78 propriétés
10,9 M pi²

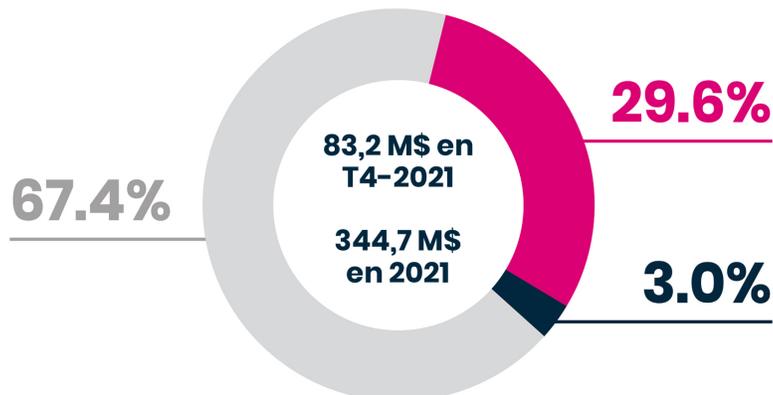
Commercial

41 propriétés
9,4 M pi²

Industriel et polyvalent

190 propriétés
15,3 M pi²

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique¹



Montréal

193 propriétés
23,5 M pi²

Québec

97 propriétés
9,7 M pi²

Ottawa

19 propriétés
2,4 M pi²

¹ Répartition en fonction du trimestre terminé le 31 décembre 2021

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 14 janvier 2021, Cominar a conclu une nouvelle facilité de crédit non garantie de 3 mois pouvant atteindre 175,0 millions de dollars 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.

Le 18 janvier 2022, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,015 \$ par part payable le 15 février 2022.

Le 21 février 2022, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,03 \$ par part payable le 15 mars 2022.

Le 21 février 2022, Cominar a annoncé que la clôture de l'arrangement du plan d'acquisition de Cominar par Iris Acquisition II SEC était prévue le 1er mars 2022.

Après la fin de l'exercice, Cominar a conclu la vente d'un immeuble industriel et polyvalent et de 2 immeubles commerciaux pour un montant total de 18,5 millions de dollars.

Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces informations comprennent, mais sans s'y limiter, les déclarations faites dans le COVID 19 - Analyse des impacts et risques, Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable bureau, Immeubles en construction et projets de développement du portefeuille commercial, Opérations immobilières - Commercial, Opérations immobilières - Bureau, Faits saillants financiers et opérationnels - Industriel et polyvalent, Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable industriel et polyvalent du présent rapport de gestion et d'autres déclarations concernant les objectifs de Cominar, ses stratégies pour atteindre ces objectifs, ainsi que les déclarations concernant les convictions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et les déclarations similaires concernant les événements futurs anticipés, les résultats, les circonstances, les performances ou les attentes qui ne sont pas des faits historiques, y compris en ce qui concerne la date prévue de clôture de l'opération. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et reposent sur des hypothèses. Ces déclarations prospectives reflètent nos intentions, projets, attentes et prévisions concernant notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre performance et nos projets et occasions d'affaires futurs. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent par l'emploi des mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » ou par des énoncés selon lesquels certains actions, événements ou résultats « pourraient » se produire ou être accomplis ainsi que par l'emploi d'expression similaires et de leurs variantes et du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visant à dénoter des déclarations prospectives qui se rapportent à Cominar.

Cominar est assujéti à des risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels du FPI diffèrent sensiblement des résultats exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives comprennent, sans toutefois s'y limiter, les maladies et épidémies, l'accès au capital et au financement par emprunt, les effets de la conjoncture économique et commerciale générale, les risques associés à la propriété des biens immobiliers, notamment les changements climatiques, la concurrence dans le secteur, l'inflation, les fluctuations des devises et des taux d'intérêt, les risques associés à l'acquisition, à l'aliénation ou à l'aménagement futurs de biens immobiliers, au recrutement et au maintien en poste d'employés et de dirigeants, aux modifications législatives ou réglementaires, à la conformité aux lois et règlements environnementaux, à l'augmentation des frais d'entretien et d'exploitation, aux limites de nos activités, aux pertes générales non assurées, aux conflits d'intérêts potentiels, aux menaces en matière de sécurité et au recours aux technologies et à la cybersécurité connexes.

Compte tenu du niveau actuel d'incertitudes découlant de la pandémie du COVID-19, il ne peut y avoir aucune garantie concernant l'impact du COVID-19 sur les activités, les opérations et la performance financière de Cominar et de ses locataires, ainsi que sur les comportements des consommateurs et l'économie en général. Les risques et incertitudes généraux liés à la pandémie du COVID-19 comprennent également, mais sans s'y limiter, la durée, la propagation et la gravité de la pandémie; la propagation des variantes, le moment du déploiement et l'efficacité des vaccins, la nature et la durée des mesures restrictives, mises en œuvre ou devant être mises en œuvre par les divers paliers de gouvernement au Canada; la capacité des locataires de Cominar à payer les loyers conformément à leurs baux; la disponibilité de divers programmes de soutien qui sont ou peuvent être offerts par les divers paliers de gouvernement au Canada; l'introduction ou l'extension d'un contrôle temporaire ou permanent des loyers ou d'une autre forme de réglementation ou de législation susceptible de limiter la capacité ou l'étendue de Cominar d'augmenter les loyers en fonction des conditions du marché lors du renouvellement des baux ou de restreindre les droits existants du propriétaire ou la capacité du propriétaire à renforcer ces droits de propriétaire; chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales; le rythme des locations immobilières et des loyers et rendements obtenus à l'achèvement du développement; les changements potentiels dans les activités de location, les loyers de marché et les évaluations immobilières; les taux de capitalisation que les acheteurs et les vendeurs sans lien de dépendance sont prêts à effectuer sur les propriétés; la disponibilité et l'étendue des reports de loyer offerts ou devant être offerts par Cominar; les marchés nationaux et mondiaux du crédit et des capitaux, et la capacité de Cominar d'accéder aux capitaux à des conditions favorables ou pas du tout; le rendement total et le rendement en dividendes des parts de Cominar; et la santé et la sécurité de nos employés, locataires et personnes dans les collectivités desservies par nos propriétés. Pour plus de détails sur les risques liés à la COVID-19 et son impact potentiel sur Cominar, reportez-vous à la section Risques et incertitudes - Crise sanitaire de la COVID-19 du rapport annuel 2020. Les déclarations prospectives ne garantissent pas le rendement futur et comportent des

risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que nos résultats ou notre rendement réels diffèrent considérablement des perspectives, des résultats ou du rendement futur sous-entendus dans ces déclarations.

Nous informons les lecteurs que la liste susmentionnée de facteurs susceptibles d'influer sur nos résultats futurs n'est pas exhaustive. Les personnes, et notamment les investisseurs, qui se fient à des déclarations prospectives pour prendre des décisions ayant trait à Cominar doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes. Sauf indication contraire, toutes les déclarations prospectives ne sont valables qu'en date du présent rapport de gestion intermédiaire. Nous n'assumons aucune obligation de mettre à jour les déclarations prospectives susmentionnées, sauf tel que requis par les lois applicables.

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion, ainsi qu'à la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle 2021 de Cominar.

Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières

Les états financiers consolidés de Cominar sont préparés conformément aux IFRS. Cependant, nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion, au sujet de certaines mesures financières non définies par les IFRS, de certains ratios non définis par les IFRS et de certains autres mesures financières spécifiques, parce qu'elles constituent des mesures auxquelles la direction a recours pour évaluer la performance de Cominar. Étant donné que les mesures financières non définies par les IFRS n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles d'autres entités, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures financières non définies par les IFRS soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures financières conformes aux IFRS les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'à ces dernières. Ces mesures, en plus des raisons pourquoi la direction croit que ces mesures sont utiles aux investisseurs, sont décrites ci-dessous. Vous pourrez trouver le rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS dans les sections traitant de chacune de ces mesures.

Mesures financières non définies par les IFRS

- Quote-part Cominar** : Cominar comptabilise les participations dans des coentreprises et des entreprises associées en tant que participations selon la mise en équivalence conformément aux IFRS. La quote-part de Cominar est une mesure financière non définie par les IFRS qui ajuste les états financiers de Cominar afin de refléter les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence et la quote-part du résultat net des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence sur une base consolidée proportionnellement à la participation de Cominar. Cominar estime que cette mesure est importante pour les investisseurs, car elle cadre avec la manière dont Cominar examine et évalue les performances opérationnelles de l'ensemble de son portefeuille. Dans le présent rapport de gestion, les soldes correspondant à la quote-part de Cominar ont été rapprochés des mesures IFRS correspondantes;
- Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable** : le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non définie par les IFRS qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille comparable, c'est-à-dire, la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de gérer ses coûts, et de générer de la croissance organique. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2019, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2020 et en 2021, ainsi que des revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux qui est non monétaire et qui, en l'excluant, permettra à cette mesure de présenter l'impact des loyers réellement facturés par Cominar;
- Fonds provenant de l'exploitation** : les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure financière non définie par les IFRS qui représente une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise et sont calculés conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (perte nette) (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires pour la mise en place et le renouvellement des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou une disposition d'immeubles. Cominar est d'avis que le bénéfice net ne fournit pas nécessairement une mesure complète de la performance opérationnelle récurrente de Cominar, car le bénéfice net comprend des éléments tels que les variations de la juste valeur des immeubles de placement qui peuvent ne pas être représentatifs du rendement récurrent. Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation comme une mesure clé de la performance opérationnelle car il ajuste le bénéfice net pour les éléments non récurrents, y compris le gain (la perte) sur la vente d'actifs immobiliers ainsi que les éléments hors trésorerie tels que les ajustements de la juste valeur sur les immeubles de placement et Cominar lie les incitatifs aux employés à cette mesure;
- Fonds provenant de l'exploitation ajustés** : les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure financière non définie par les IFRS qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les investissements nécessaires au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac. Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme une mesure utile de calcul des bénéfices récurrents et considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour déterminer le niveau approprié de distributions;

- **Provision pour frais relatifs à la location** : la provision pour frais relatifs à la location que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés représente l'amortissement, sur la durée des baux, des améliorations locatives et des coûts directs initiaux, ce qui comprend des honoraires de courtage engagés lors de la négociation et de la préparation des baux. Cette façon de faire permet un meilleur rapprochement des investissements engagés avec les produits d'exploitation générés sur la durée des baux;
- **Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs** : les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs sont une mesure non définie par les IFRS que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés. Elles correspondent à l'estimation effectuée par la direction de la partie non génératrice de revenus locatifs des dépenses pour 2021 qui seront engagées principalement pour des dépenses majeures d'entretien et de réparation, par exemple, certains travaux d'aires communes, de toiture, de stationnement, ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Afin de déterminer la répartition des dépenses entre la capacité de générer des revenus locatifs et l'augmentation de la capacité de générer des revenus locatifs, Cominar analyse les travaux effectués selon leur nature (aires communes, toiture, stationnement, équipement, etc.), l'âge et la localisation des propriétés, le type d'immeuble, les conditions du marché ainsi que les données historiques. Les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants car ils sont déjà déduits dans la détermination du bénéfice d'exploitation net. Les dépenses en capital engagées pour nos immeubles productifs de revenu en vue de créer, améliorer ou accroître le bénéfice d'exploitation net sont considérées comme visant à augmenter la capacité de générer des revenus locatifs et constituent pour Cominar des activités d'investissement (voir la section Investissements dans les immeubles productifs de revenu). Le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés ne tient pas compte de ces dépenses en capital visant à augmenter la capacité de générer des revenus locatifs;
- **Charges financières ajustées** : les charges financières ajustées représentent une mesure financière non définie par les IFRS qui exclut, des charges financières, les pénalités et les frais payés sur remboursements de dettes avant l'échéance. Cette mesure est utilisée par Cominar pour calculer le ratio de couverture des intérêts;
- **Frais d'administration du Fonds ajustés** : les frais d'administration du Fonds ajustés représentent une mesure financière non définie par les IFRS qui exclut, des frais d'administration du Fonds, les honoraires de consultation sur les alternatives. Cette mesure est utilisée par Cominar pour calculer le ratio dette sur le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements;

Ratios non définis par les IFRS

- **Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés** : le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés est un ratio non défini par les IFRS utilisé par Cominar pour évaluer la capacité de Cominar de verser des distributions, et il est calculé en divisant les distributions par part par les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part;
- **Ratio dette sur le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (« BAIIA »)** : le ratio dette sur le BAIIA est un ratio non défini par les IFRS qui est utilisé fréquemment dans le domaine de l'immobilier et que Cominar utilise pour mesurer la capacité de Cominar à rembourser ses dettes. Cominar définit le BAIIA comme étant le bénéfice d'exploitation net, moins les frais d'administration du Fonds ajustés et la comptabilisation linéaire des baux;
- **Ratio de couverture des intérêts** : le ratio de couverture des intérêts est un ratio non défini par les IFRS, que Cominar utilise pour mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts sur sa dette à même ses résultats d'exploitation et est calculé en utilisant le bénéfice d'exploitation net moins les frais du Fonds ajustés, divisé par la charge financière ajustée;
- **Perception des loyers** : la perception des loyers est un ratio non défini par les IFRS utilisé par Cominar pour gérer la capacité de Cominar à générer des revenus par les paiements de loyer et est calculée en divisant les loyers perçus par les loyers facturés;
- **Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable** : la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est un ratio non défini par les IFRS, que Cominar utilise pour fournir une indication de la rentabilité d'exploitation d'une période à l'autre pour le portefeuille comparable, c'est-à-dire de la capacité de Cominar à augmenter les revenus, à gérer les coûts et à générer une croissance organique;

Autres indicateurs de performance

- **Valeur de l'actif net par part** : la valeur de l'actif net par part est un autre indicateur de performance utilisé dans le marché des fonds de placement immobilier, que Cominar utilise pour évaluer la valeur du FPI, et elle indique la valeur d'une part du Fonds;
- **Ratio d'endettement** : le ratio d'endettement est un autre indicateur de performance utilisé par Cominar pour évaluer l'équilibre financier, essentiel au fonctionnement prudent d'une organisation. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des débentures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisés par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie. La déclaration de fiducie de Cominar limite la dette de Cominar à 65 % de l'actif total;
- **Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale** : le taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale est un autre indicateur de performance utilisé par Cominar et est calculé en multipliant le taux d'intérêt sur chaque dette par le solde de la dette divisé par la dette totale;

- **Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale** : le terme résiduel moyen pondéré de la dette totale est un autre indicateur de performance utilisé par Cominar et correspond au temps moyen qu'un emprunt prend pour arriver à échéance, pondéré par le montant du capital restant à rembourser sur l'emprunt;
- **Ratio de la dette non garantie sur la dette** : le ratio de la dette non garantie sur la dette est un autre indicateur de performance utilisé par Cominar et est calculé en divisant la dette non garantie par la dette totale;
- **Ratio de la dette garantie sur la valeur comptable brute** : le ratio de la dette garantie sur la valeur comptable brute et un autre indicateur de performance utilisé par Cominar et est calculé en divisant le total des emprunts bancaires garantis et des hypothèques par le total de l'actif;
- **Immeubles productifs de revenus non grevés** : les immeubles productifs de revenus non grevés représentent un autre indicateur de performance utilisé par Cominar et correspondent aux immeubles productifs de revenu qui ne sont pas liés à un emprunt hypothécaire;
- **Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie** : le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie est un autre indicateur de performance utilisé par Cominar, calculé en divisant la juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés par la dette nette non garantie.

Les rapprochements avec les mesures conformes aux IFRS et autres informations pertinentes relatives à ces indicateurs de performance sont explicités dans les sections appropriées de ce rapport de gestion.

Faits saillants financiers et opérationnels

Exercices terminés les 31 décembre	2021 ²	2020 ²	Δ %	Page
	\$	\$		
Performance financière				
Produits d'exploitation — États financiers	658 594	661 320	(0,4)	24
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar ¹	674 838	678 726	(0,6)	24
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	342 238	327 187	4,6	25
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar ¹	351 177	337 216	4,1	25
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	344 722	334 946	2,9	25
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(347 855)	(469 763)	(26,0)	25
Perte nette	(195 308)	(329 277)	(40,7)	32
Fonds provenant de l'exploitation ¹	178 888	175 638	1,9	32
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	115 155	129 924	(11,4)	32
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	202 489	164 466	23,1	35
Distributions	49 262	103 980	(52,6)	35
Actif total	6 074 404	6 394 279	(5,0)	21
Performance financière par part				
Perte nette (de base et diluée)	(1,07)	(1,80)	(40,6)	32
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{1,3}	0,98	0,96	2,1	32
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,3}	0,63	0,71	(11,3)	32
Distributions	0,27	0,57	(52,6)	35
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,3}	42,9 %	80,3 %	(46,6)	32
Valeur de l'actif net par part	13,61	14,93	(8,8)	
Financement				
Ratio d'endettement ^{1,4}	56,9 %	55,3 %		39
Ratio dette/BAIIA ¹	10,7 x	11,3 x		40
Ratio de couverture des intérêts ^{1,5}	2,39 : 1	2,28 : 1		40
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale	3,68 %	3,76 %		36
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)	3,0	3,8		36
Ratio de la dette non garantie sur la dette totale ⁶	25,2 %	32,2 %		40
Ratio de la dette garantie sur l'actif ⁷	40,7 %	37,5 %		
Immeubles productifs de revenus non grevés	1 605 224	1 989 028		40
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ⁸	1,64 : 1	1,76 : 1		40
Information opérationnelle				
Nombre d'immeubles de placement	309	314		41
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	35 547	35 821		41
Taux d'occupation commis	93,4 %	94,0 %		45
Taux d'occupation physique	91,7 %	91,7 %		45
Taux de rétention	74,1 %	76,3 %		46
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	7,5 %	7,4 %		46
Activités de développement				
Immeubles en développement — Quote-part Cominar ¹	36 285	37 165		21

¹ Se référer à la section « Mesures financière non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

² L'exercice terminé le 31 décembre 2021, inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 17,8 millions de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (l'exercice terminé le 31 décembre 2020, inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,7 million de dollars, 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

³ Pleinement dilué.

⁴ Total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débetures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisé par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

⁵ Le bénéfice d'exploitation net moins les frais d'administration du Fonds ajustés, divisé par la charge financière.

⁶ Les dettes non garanties divisées par la dette totale.

⁷ Total des emprunts bancaires garantis et des hypothèques, divisé par le total de l'actif.

⁸ Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie.

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés les	Déc. 2021 ²	Sept. 2021 ³	Juin 2021 ⁴	Mars 2021 ⁵	Déc. 2020 ⁶	Sept. 2020 ⁷	Juin 2020 ⁸	Mars 2020 ⁹
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Performance financière								
Produits d'exploitation — États financiers	162 911	161 684	164 278	169 721	166 156	162 505	160 550	172 109
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar ¹	167 099	165 658	168 325	173 756	170 675	166 711	164 829	176 511
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	82 876	87 453	85 438	86 471	87 956	80 916	72 590	85 725
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar ¹	85 035	89 647	87 710	88 785	90 413	83 445	75 077	88 281
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(217 719)	(506)	(129 565)	(65)	(150 295)	(45)	(320 631)	1 208
Bénéfice net (perte nette)	(204 283)	50 101	(91 390)	50 264	(100 277)	44 145	(318 119)	44 974
Fonds provenant de l'exploitation ¹	30 739	51 232	45 406	51 511	50 943	45 437	34 217	45 041
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	13 084	35 436	29 581	37 054	44 268	31 758	21 117	32 781
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	46 066	48 351	29 117	78 955	92 626	30 321	25 076	16 443
Distributions	—	16 420	16 421	16 421	16 420	21 894	32 840	32 827
Performance financière par part								
Bénéfice net (perte nette) (de base)	(1,12)	0,27	(0,50)	0,28	(0,55)	0,24	(1,74)	0,25
Bénéfice net (perte nette) (dilué)	(1,12)	0,27	(0,50)	0,27	(0,55)	0,24	(1,74)	0,25
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{1,10}	0,17	0,28	0,25	0,28	0,28	0,25	0,19	0,25
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{1,10}	0,07	0,19	0,16	0,20	0,24	0,17	0,12	0,18
Distributions	0,00	0,09	0,09	0,09	0,09	0,12	0,18	0,18

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

² Inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 12,8 millions de dollars.

³ Inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars.

⁴ Inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars.

⁵ Inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada.

⁶ Inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,7 million de dollars.

⁷ Inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars.

⁸ Inclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4.

⁹ Inclut un montant de 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.

¹⁰ Pleinement dilué.

Information annuelle choisie

Exercices terminés les 31 décembre	2021 ¹	2020 ²	2019 ³
	\$	\$	\$
Performance financière			
Produits d'exploitation – États financiers	658 594	661 320	704 041
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ⁶	674 838	678 726	721 235
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	342 238	327 187	358 322
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ⁶	351 177	337 216	368 155
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(347 855)	(469 763)	276 475
Dépréciation du goodwill	–	(15 721)	–
Bénéfice net (perte nette) ⁵	(195 308)	(329 277)	462 504
Fonds provenant de l'exploitation ⁶	178 888	175 638	195 127
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ⁶	115 155	129 924	140 960
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	202 489	164 466	191 868
Distributions	49 262	103 980	131 068
Actif total	6 074 404	6 394 279	6 892 420
Performance financière par part			
Bénéfice net (perte nette) (de base et dilué)	(1,07)	(1,80)	2,54
Fonds provenant de l'exploitation ^{4,6}	0,98	0,96	1,07
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FD) ^{4,6}	0,63	0,71	0,77
Distributions	0,27	0,57	0,72

¹ L'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 17,8 millions de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada.

² L'exercice terminé le 31 décembre 2020 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,7 million de dollars, 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.

³ L'exercice terminé le 31 décembre 2019 tient compte de 1,0 million de dollars provenant du règlement approuvé par le tribunal entre Target Canada et ses créanciers, 5,2 millions de dollars en pénalités payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance, 1,1 million de dollars en frais de rachat de débetures, 4,8 millions de dollars en frais de restructuration et 1,0 million de dollars au titre d'une indemnité de départ payée à la suite du départ d'un membre de la haute direction.

⁴ Pleinement dilué.

⁵ Inclut l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et la dépréciation du goodwill en 2020.

⁶ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Aperçu général de l'entreprise

Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec. Au 31 décembre 2021, Cominar était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 309 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents, dont 193 étaient situés dans la région de Montréal, 97 dans la région de Québec et 19 dans la région d'Ottawa. Le portefeuille de Cominar comptait environ 10,9 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,4 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,3 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, ce qui représente au total, une superficie locative de 35,5 millions de pieds carrés.

Selon les modalités de la convention d'arrangement (définie ci-dessous), Cominar vendra 227 immeubles, dont 29 immeubles de bureaux, 11 immeubles commerciaux et 187 immeubles industriels et polyvalents. La clôture de l'opération visée par la convention d'arrangement est prévue le 1^{er} mars 2022.

La performance financière de Cominar en 2020 et en 2021 a été affectée négativement par la pandémie continue de COVID-19.

Sommaire du portefeuille immobilier au 31 décembre 2021

Nos immeubles, qui sont principalement situés dans des zones urbaines et densément peuplées, le long ou à proximité des artères principales et des infrastructures de transport existantes ou futures, profitent d'une grande visibilité tout en procurant une facilité d'accès aux clients de Cominar et à la clientèle de ceux-ci.

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau	78	10 886 000	90,0 %	88,3 %
Commercial	41	9 409 173	90,7 %	87,2 %
Industriel et polyvalent	190	15 252 000	97,4 %	96,9 %
Total	309	35 547 173	93,4 %	91,7 %

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	193	23 493 000	93,4 %	92,0 %
Québec	97	9 702 173	94,4 %	92,7 %
Ottawa	19	2 352 000	89,0 %	84,9 %
Total	309	35 547 173	93,4 %	91,7 %

Nos objectifs et notre stratégie

Nos objectifs

Les principaux objectifs de Cominar visent à maximiser le rendement total pour les porteurs de parts grâce à une combinaison de distribution en espèces durable et avantageuse fiscalement et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive de notre portefeuille immobilier.

Notre stratégie

Le 15 septembre 2020, nous avons annoncé le début d'un processus d'analyse stratégique formel visant à identifier, à analyser et à évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer à augmenter la valeur pour les porteurs de parts. Le processus d'analyse stratégique est supervisé par un comité spécial de fiduciaires indépendants du Conseil, composé de Luc Bachand, qui agit à titre de président du comité, Mitchell Cohen, Karen Laflamme et René Tremblay. Zachary George et Paul Campbell avaient été initialement désignés comme membres du comité. Toutefois, ils se sont désistés les 23 septembre 2020 et 14 janvier 2021 respectivement, en raison d'un possible conflit d'intérêt ou de la perception d'un possible conflit d'intérêt. René Tremblay a été nommé membre du comité le 7 décembre 2020 pour combler le départ de M. George.

Le 24 octobre 2021, Cominar a annoncé qu'il a conclu une convention d'arrangement (la « convention d'arrangement ») visant son acquisition par Iris Acquisition II LP, entité créée par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis REIT, et des partenariats gérés par Sandpiper Group (collectivement « l'Acquéreur ») (l'« opération »).

Aux termes de la convention d'arrangement, l'Acquéreur acquerra toutes les parts émises et en circulation de Cominar moyennant une contrepartie de 11,75 \$ par part payable en espèces (la « contrepartie »). L'opération a été approuvée le 21 décembre 2021 lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts, convoqués pour examiner l'opération et, par la suite, le 23 décembre 2021, par la Cour supérieure du Québec. La clôture de l'opération est prévue le 1^{er} mars 2022.

Dans le cadre de l'opération, les entreprises liées de Mach Capital Inc. et de Blackstone Real Estate Services LLC acquerront certains des immeubles de placement de Cominar. Ces immeubles de placement ont été classés comme étant détenus en vue de la vente. En outre, la coentreprise Société en commandite Complexe Jules-Dallaire, détenue à 75 % par Cominar, a l'intention de céder son immeuble de placement à Mach Capital Inc.

Cominar a suspendu les distributions pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021. Cominar a rétabli la distribution relative à la deuxième moitié de janvier 2022, payable en février 2022 aux porteurs de parts inscrits le 31 janvier 2022, et la distribution de février 2022, payable en mars 2022 aux porteurs de parts inscrits le 28 février 2022.

Aperçu de l'exercice 2021

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable¹: Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de l'exercice 2021 a augmenté de 9,8 \$ million de dollars ou 2,9 % par rapport à 2020. L'augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable découle essentiellement d'une baisse de 30,2 millions de dollars des pertes de crédit attendues et une augmentation du loyer net moyen des baux renouvelés dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux, commercial et industriel et polyvalent, contrebalancées en partie par une baisse des revenus provenant de la gestion de projets et des revenus de stationnement dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux (essentiellement liée aux difficultés financières d'un tiers gestionnaire de stationnements).

Pertes de crédit attendues : Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021, des pertes de crédit attendues de 3,6 millions de dollars ont été comptabilisées (33,6 millions de dollars en 2020), dont – million de dollars sont liés au secteur des immeubles de bureaux (3,9 millions de dollars en 2020), 4,3 millions de dollars sont liés au secteur du commerce de détail (25,9 millions de dollars en 2020) et (0,7) million de dollars, au secteur industriel et polyvalent (3,9 millions de dollars en 2020). Le montant des pertes de crédit attendues pour l'exercice 2021 s'explique par un renversement partiel de 8,6 millions de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues de 2020 et ainsi que par la comptabilisation par le Fonds de réductions de loyers de 6,4 millions de dollars, dont une tranche de 2,6 millions de dollars était auparavant incluse dans la provision pour pertes de crédit attendues.

Perte nette : La perte nette pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 s'est établie à (195,3) millions de dollars, comparativement à une perte nette de (329,3) millions de dollars en 2020. La diminution de la perte nette de 134,0 millions de dollars s'explique principalement par l'augmentation de 15,1 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net et, par la variation de 121,9 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement et contrebalancées en partie par une augmentation de 16,1 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.

Fonds provenant de l'exploitation¹ : Les fonds provenant de l'exploitation pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 se sont chiffrés à 178,9 millions de dollars ou 0,98 \$ par part, comparativement à 175,6 millions de dollars ou 0,96 \$ par part pour l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de 15,1 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (se reporter à la rubrique portant sur le bénéfice d'exploitation net) et une diminution de la charge financière, contrebalancées en partie par une augmentation de 16,1 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés¹: Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 ont été de 115,2 millions de dollars ou 0,63 \$ par part comparativement à 129,9 millions de dollars ou 0,71 \$ par part pour l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont diminué par rapport à l'exercice 2020 en raison de l'augmentation de la provision pour frais de location et des dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs, contrebalancée en partie par une augmentation des fonds provenant de l'exploitation. **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés**¹ pour l'exercice 2021 était de 42,9 %, en baisse par rapport à 80,3 % de l'exercice précédent, en raison de la diminution des distributions en vigueur depuis août 2020 et la suspension des distributions en octobre, novembre et décembre 2021.

Bilan : Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement de Cominar s'établissait à 56,9 %, en hausse comparativement à 55,3 % à la fin de l'exercice 2020. Le ratio dette/BAIIA¹ à la fin de l'exercice 2021 était de 10,7x, en diminution par rapport à 11,3x au 31 décembre 2020. Au 31 décembre 2021 notre portefeuille d'actifs non grevés totalisait 1,6 milliard de dollars et notre ratio d'actifs non grevés était de 1,64x, en baisse par rapport à 1,76x à la fin de l'exercice 2020.

Au 31 décembre 2021, nos liquidités disponibles de 74,9 millions de dollars se composaient de 67,3 millions de dollars disponibles sous les facilités de crédit et de 7,6 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie.

Juste valeur des immeubles de placement : Au cours de 2021, la direction a réévalué l'intégralité du portefeuille immobilier et a déterminé qu'une réduction nette de 347,9 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur.

Taux d'occupation : Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique de Cominar était stable, à 91,7 %, par rapport à ce qu'il était à la fin de l'exercice 2020. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation commis était de 93,4 %, contre 94,0 % à la fin de l'exercice 2020.

Activité de location : Le taux de rétention s'établissait à 74,1 % à la fin de l'exercice 2021. Les loyers nets moyens sur 4,0 millions de pieds carrés de baux renouvelés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 ont augmenté de 7,5 % (22,4 % pour le portefeuille industriel et polyvalent, 7,0 % pour le portefeuille de bureaux et (2,1) % pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux ont totalisé 1,8 million de pieds carrés pour 2021. Les nouveaux baux et les baux renouvelés ont représenté 106,8 % des baux venant à échéance en 2021.

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

COVID-19 - Analyse des impacts et risques

À la mi-mars 2020, le gouvernement du Québec a déclaré une urgence de santé publique à l'échelle provinciale et mis en place de nombreuses mesures contraignantes au cours de 2020, 2021 et 2022 afin de protéger les Québécois et de ralentir la propagation de la COVID-19. Ces mesures comprenaient la fermeture de tous les centres commerciaux de Cominar et des locataires de Cominar identifiés non essentiels. Dans le segment des bureaux, un nombre important de nos locataires de bureaux ont migré vers le télétravail, tel que demandé par les autorités gouvernementales.

Le FPI continue d'agir conformément aux instructions données par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux dans le but de freiner la propagation de la COVID-19. Le FPI continue de surveiller étroitement les activités et il pourrait, si nécessaire, prendre des mesures supplémentaires pour répondre aux directives données par les autorités gouvernementales et de santé publique ou pour protéger la santé et la sécurité des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes. La pandémie du COVID-19 a eu et continue d'avoir une incidence défavorable sur les résultats financiers et les activités du FPI.

Tous ces changements et tout autre changement touchant les activités en réaction à la COVID-19 ont et pourraient continuer d'avoir une incidence importante sur les résultats financiers et les opérations du FPI et pourrait affecter la capacité ou la volonté des locataires à payer leur loyer intégralement ou pas du tout; la capacité du FPI à percevoir le loyer dû par ses locataires; la demande des consommateurs pour les produits et services des locataires; des retards temporaires ou prolongés des projets de développement; des pénuries ou perturbations de la main-d'œuvre, temporaires ou prolongées; des répercussions temporaires ou prolongées sur les chaînes d'approvisionnement; des risques accrus pour les systèmes et réseaux informatiques; et la capacité du FPI à avoir accès à des capitaux à des conditions acceptables, si tant est qu'il puisse y avoir accès. Les conditions économiques incertaines qui découlent de la pandémie pourraient, à court ou à long terme, avoir une incidence défavorable importante sur les activités et sur les résultats financiers et les opérations du FPI.

Le FPI continue de travailler en collaboration avec ses locataires qui vivent des difficultés financières, afin de trouver des solutions au cas par cas. L'évolution de la situation au quotidien fait qu'il est difficile de prévoir les répercussions financières à long terme sur le FPI.

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues pour les périodes terminées les 31 décembre 2021 et 2020 :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	2 448	4 595	8 424	16 573
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	—	—	—	4 787
Pertes de crédit attendues - renversement de provisions de l'année précédente	(2 032)	—	(8 587)	—
Pertes de crédit attendues - renversement de provision de réductions de loyer	—	—	(2 623)	—
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	574	1 010	6 418	12 252
Total des pertes de crédit attendues	990	5 605	3 632	33 612
Pourcentage des revenus d'exploitation	0,6 %	3,4 %	0,6 %	5,1 %

Le tableau suivant présente les comptes clients nets par type de propriété au 31 décembre 2021 :

Comptes clients	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
31 décembre 2021	\$	\$	\$	\$
Comptes clients	9 230	8 002	3 122	20 354
Provision pour pertes de crédit attendues	(1 088)	(2 273)	(911)	(4 272)
Total des comptes clients net	8 142	5 729	2 211	16 082

Le rapprochement des variations de la provision pour pertes de crédit attendues sur les comptes clients pour 2021 est inclus dans le tableau suivant :

Provision pour pertes de crédit attendues	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Exercice terminé le 31 décembre 2021	\$	\$	\$	\$
Solde au début de l'exercice	3 420	7 356	2 859	13 635
Provision nette (renversement) comptabilisée en charges d'exploitation	(186)	(1 875)	(725)	(2 786)
Comptes clients radiés au cours de l'exercice	(2 140)	(3 215)	(1 222)	(6 577)
Solde à la fin de l'exercice	1 094	2 266	912	4 272

Rapprochements selon la quote-part de Cominar

Dans les états financiers consolidés de Cominar, conformément à IFRS 11, les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Cominar est d'avis que de présenter les résultats opérationnels et financiers des coentreprises selon la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges fournit une information plus complète de la performance financière de Cominar.

Les tableaux suivants présentent les rapprochements entre les états financiers consolidés établis selon les IFRS et les états financiers consolidés de Cominar incluant sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de ses coentreprises.

	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar ¹	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar ¹
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Actifs						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	2 517 447	20 600	2 538 047	6 077 025	161 885	6 238 910
Immeubles en développement	28 944	7 341	36 285	26 315	10 850	37 165
Terrains détenus pour développement futur	29 635	6 288	35 923	87 910	8 029	95 939
	2 576 026	34 229	2 610 255	6 191 250	180 764	6 372 014
Immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Participation dans les coentreprises	3 363 500	124 500	3 488 000	20 990	—	20 990
Débiteurs	76 383	(76 383)	—	97 497	(97 497)	—
Frais payés d'avance et autres actifs	32 661	69	32 730	51 816	1 529	53 345
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 230	77	18 307	19 132	75	19 207
	7 604	1 103	8 707	13 594	1 204	14 798
Total de l'actif	6 074 404	83 595	6 157 999	6 394 279	86 075	6 480 354
Passif						
Emprunts hypothécaires						
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	1 058 049	17 011	1 075 060	2 105 906	80 499	2 186 405
Débiteurs	992 785	64 271	1 057 056	—	—	—
Emprunts bancaires	871 973	—	871 973	1 070 491	—	1 070 491
Créditeurs et charges à payer	537 093	778	537 871	366 958	4 100	371 058
	131 380	1 535	132 915	126 443	1 476	127 919
Total du passif	3 591 280	83 595	3 674 875	3 669 798	86 075	3 755 873
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	2 483 124	—	2 483 124	2 724 481	—	2 724 481
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 074 404	83 595	6 157 999	6 394 279	86 075	6 480 354

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Trimestres
terminés les 31 décembre

2021¹2020¹

	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar ²	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar ²
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	162 911	4 188	167 099	166 156	4 519	170 675
Charges d'exploitation	(80 035)	(2 029)	(82 064)	(78 200)	(2 062)	(80 262)
Bénéfice d'exploitation net	82 876	2 159	85 035	87 956	2 457	90 413
Charge financière	(36 773)	(915)	(37 688)	(33 901)	(941)	(34 842)
Frais d'administration du Fonds	(17 239)	(17)	(17 256)	(4 212)	(5)	(4 217)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(217 719)	(15 998)	(233 717)	(150 295)	(1 259)	(151 554)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	(14 771)	14 771	—	252	(252)	—
Frais de transaction	(715)	—	(715)	(77)	—	(77)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(204 341)	—	(204 341)	(100 277)	—	(100 277)
Impôts différés	58	—	58	—	—	—
Perte nette et résultat global	(204 283)	—	(204 283)	(100 277)	—	(100 277)

¹ Le trimestre terminé le 31 décembre 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 12,8 millions de dollars (le trimestre terminé le 31 décembre 2020 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars).

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Exercices terminés les 31
décembre

2021¹2020¹

	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar ²	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar ²
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	658 594	16 244	674 838	661 320	17 406	678 726
Charges d'exploitation	(316 356)	(7 305)	(323 661)	(334 133)	(7 377)	(341 510)
Bénéfice d'exploitation net	342 238	8 939	351 177	327 187	10 029	337 216
Charges financières	(136 350)	(3 710)	(140 060)	(143 640)	(3 809)	(147 449)
Frais d'administration du Fonds	(34 709)	(52)	(34 761)	(16 973)	(16)	(16 989)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(347 855)	(22 815)	(370 670)	(469 763)	(11 262)	(481 025)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(17 638)	17 638	—	(5 058)	5 058	—
Frais de transaction	(1 052)	—	(1 052)	(5 375)	—	(5 375)
Dépréciation du goodwill	—	—	—	(15 721)	—	(15 721)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(195 366)	—	(195 366)	(329 343)	—	(329 343)
Impôts différés	58	—	58	66	—	66
Perte nette et résultat global	(195 308)	—	(195 308)	(329 277)	—	(329 277)

¹ L'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 17,8 millions de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (l'exercice terminé le 31 décembre 2020 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,7 million de dollars, des frais de maintien du rendement de 2,5 millions de dollars payés dans le cadre du rachat de débtures de série 4 et des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance de 4,6 millions de dollars).

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Analyse de la performance

Situation financière

Le tableau suivant indique les variations des actifs et passifs ainsi que de l'avoir des porteurs de parts au 31 décembre 2021, et au 31 décembre 2020, telles que présentées dans nos états financiers consolidés :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020	Δ \$	Δ %
	\$	\$		
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	2 517 447	6 077 025	(3 559 578)	(58,6)
Immeubles en développement	28 944	26 315	2 629	10,0
Terrains détenus pour le développement futur	29 635	87 910	(58 275)	(66,3)
	2 576 026	6 191 250	(3 615 224)	(58,4)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 363 500	20 990	3 342 510	15 924,3
Participation dans des coentreprises	76 383	97 497	(21 114)	(21,7)
Débiteurs	32 661	51 816	(19 155)	(37,0)
Frais payés d'avance et autres actifs	18 230	19 132	(902)	(4,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 604	13 594	(5 990)	(44,1)
Actif total	6 074 404	6 394 279	(319 875)	(5,0)
Passif				
Emprunts hypothécaires	1 058 049	2 105 906	(1 047 857)	(49,8)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	992 785	—	992 785	100,0
Débiteures	871 973	1 070 491	(198 518)	(18,5)
Emprunts bancaires	537 093	366 958	170 135	46,4
Créditeurs et charges à payer	131 380	126 443	4 937	3,9
Total du passif	3 591 280	3 669 798	(78 518)	(2,1)
Avoir des porteurs de part				
Avoir des porteurs de parts	2 483 124	2 724 481	(241 357)	(8,9)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	6 074 404	6 394 279	(319 875)	(5,0)

Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 31 décembre 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre ¹			Exercice ²		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation	162 911	166 156	(2,0)	658 594	661 320	(0,4)
Charges d'exploitation	(80 035)	(78 200)	2,3	(316 356)	(334 133)	(5,3)
Bénéfice d'exploitation net	82 876	87 956	(5,8)	342 238	327 187	4,6
Charges financières	(36 773)	(33 901)	8,5	(136 350)	(143 640)	(5,1)
Frais d'administration du Fonds	(17 239)	(4 212)	309,3	(34 709)	(16 973)	104,5
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(217 719)	(150 295)	44,9	(347 855)	(469 763)	(26,0)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	(14 771)	252	(5 961,5)	(17 638)	(5 058)	248,7
Frais de transaction	(715)	(77)	828,6	(1 052)	(5 375)	(80,4)
Dépréciation du goodwill	—	—	—	—	(15 721)	100,0
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(204 341)	(100 277)	103,8	(195 366)	(329 343)	(40,7)
Impôts exigibles	—	—	—	—	66	(100,0)
Perte nette et résultat global	(204 283)	(100 277)	103,7	(195 308)	(329 277)	(40,7)

¹ Le trimestre terminé le 31 décembre 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 12,8 millions de dollars (le trimestre terminé le 31 décembre 2020 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars).

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, l'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut 5,0 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (l'exercice terminé le 31 décembre 2020 inclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

La diminution des produits d'exploitation selon les états financiers consolidés en 2021 par rapport à 2020 s'explique essentiellement par une baisse du taux d'occupation physique moyen, par une réduction des revenus provenant de la gestion de projets et des revenus de stationnement dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux (surtout liée aux difficultés financières d'un tiers gestionnaire de stationnements) et par une diminution des loyers nets moyens des baux renouvelés dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux, en partie compensée par une augmentation des loyers nets moyens des baux renouvelés dans nos portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels et polyvalents ainsi que par une hausse du taux d'occupation physique dans notre portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents.

La diminution des charges d'exploitation selon les états financiers consolidés au cours de l'exercice 2021 comparativement à l'exercice 2020 découle principalement d'une baisse de 30,2 millions de dollars des pertes de crédit attendues, en partie contrebalancée par une hausse des impôts fonciers facturés aux locataires uniques (inclus également dans les produits d'exploitation, sans incidence sur le bénéfice d'exploitation net) et par une légère hausse des charges d'exploitation et des frais d'entretien des immeubles.

Les charges financières ont diminué en 2021, ce qui s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les débetures du fait du rachat net de 250,0 millions de dollars de débetures en 2020, et par la baisse des intérêts sur les emprunts hypothécaires, en raison du remboursement d'hypothèques de 81,0 millions de dollars en septembre 2020, en partie contrebalancées par la baisse des intérêts capitalisés et par l'augmentation de l'utilisation des facilités de crédit.

Enfin, compte non tenu des honoraires de consultation sur les initiatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 1,6 million de dollars par rapport à la période correspondante de 2020, en raison du niveau plus élevé des frais juridiques liés aux faillites et aux litiges ainsi que de l'incidence, sur les salaires, de la diminution des subventions salariales d'urgence du Canada reçues en 2021.

Les tableaux suivants présentent nos résultats d'exploitation pour le quatrième trimestre et l'exercice terminé le 31 décembre 2021 par type d'immeuble:

Trimestre terminé le 31 décembre 2021	Immeubles de bureaux ¹	Immeubles commerciaux ¹	Immeubles industriels et polyvalents ¹	Siège social ¹	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	61 837	59 641	41 433	–	162 911
Charges d'exploitation	(33 511)	(32 633)	(13 891)	–	(80 035)
Bénéfice d'exploitation net	28 326	27 008	27 542	–	82 876
Charges financières	(6 803)	(5 056)	(5 272)	(19 642)	(36 773)
Frais d'administration du Fonds	(719)	(956)	(431)	(15 133)	(17 239)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(155 478)	(90 197)	27 956	–	(217 719)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(14 572)	(199)	–	–	(14 771)
Frais de transaction	(715)	–	–	–	(715)
Impôts différés	58	–	–	–	58
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(149 903)	(69 400)	49 795	(34 775)	(204 283)

¹ Les produits et charges d'exploitation sont directement attribuables à un immeuble. Les charges financières liées aux emprunts hypothécaires ont été attribuées aux immeubles connexes, et le solde est attribué au siège social. Les frais d'administration du Fonds liés aux salaires de location ont été attribués au type d'immeuble connexe, et le solde est attribué au siège social. L'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, la quote-part de la perte nette des coentreprises, les frais de transaction et les impôts différés sont attribués à l'immeuble connexe pour chacun des types d'immeubles.

Exercice terminé le 31 décembre 2021	Immeubles de bureaux ¹	Immeubles commerciaux ¹	Immeubles industriels et polyvalents ¹	Siège social ¹	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	256 298	238 176	164 120	–	658 594
Charges d'exploitation	(130 620)	(126 949)	(58 787)	–	(316 356)
Bénéfice d'exploitation net	125 678	111 227	105 333	–	342 238
Charges financières	(30 434)	(26 023)	(17 055)	(62 838)	(136 350)
Frais d'administration du Fonds	(2 584)	(3 437)	(1 550)	(27 138)	(34 709)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(237 267)	(366 443)	255 855	–	(347 855)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(15 044)	(2 594)	–	–	(17 638)
Frais de transaction	(912)	(30)	(110)	–	(1 052)
Impôts différés	58	–	–	–	58
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(160 505)	(287 300)	342 473	(89 976)	(195 308)

¹ Les produits et charges d'exploitation sont directement attribuables à un immeuble. Les charges financières liées aux emprunts hypothécaires ont été attribuées aux immeubles connexes, et le solde est attribué au siège social. Les frais d'administration du Fonds liés aux salaires de location ont été attribués au type d'immeuble connexe, et le solde est attribué au siège social. L'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, la quote-part de la perte nette des coentreprises, les frais de transaction et les impôts différés sont attribués à l'immeuble connexe pour chacun des types d'immeubles.

Bénéfice d'exploitation net

Le bénéfice d'exploitation net est une mesure présentée dans l'état du résultat global dans les états financiers de Cominar, qui est calculé en prenant les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation immobilières telles que les services publics, les réparations et l'entretien et les impôts fonciers. Le bénéfice d'exploitation net ne comprend pas les frais d'intérêts ni les autres frais qui ne sont pas propres à l'exploitation quotidienne des immeubles de Cominar. Cominar considère le bénéfice d'exploitation net comme une mesure utile pour évaluer le rendement d'exploitation de ses biens immobiliers.

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	82 876	87 956	(5,8)	342 238	327 187	4,6
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	2 159	2 457	(12,1)	8 939	10 029	(10,9)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar¹	85 035	90 413	(5,9)	351 177	337 216	4,1

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Type d'immeuble						
Bureau	30 370	37 208	(18,4)	134 287	142 555	(5,8)
Commercial	27 122	28 092	(3,5)	111 557	98 523	13,2
Industriel et polyvalent	27 543	25 113	9,7	105 333	96 138	9,6
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar¹	85 035	90 413	(5,9)	351 177	337 216	4,1

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Cominar analyse ses résultats d'exploitation en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2019, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2020 et en 2021, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar	164 268	169 960	(3,3)	664 438	673 454	(1,3)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	(81 024)	(79 698)	1,7	(319 716)	(338 508)	(5,6)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar¹	83 244	90 262	(7,8)	344 722	334 946	2,9

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Au quatrième trimestre de 2021, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a diminué de 7,8 % par rapport au trimestre correspondant de 2020. Cette baisse découle principalement de la diminution des revenus provenant de la gestion de projets, des revenus de stationnement et des ajustements de fin d'exercice dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux, en partie contrebalancés par la réduction des pertes de crédit attendues.

La diminution des produits d'exploitation du portefeuille comparable en 2021 par rapport à 2020 est principalement liée à une baisse du taux d'occupation physique moyen, à une réduction des revenus provenant de la gestion de projets et des revenus de stationnement dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux (surtout liée aux difficultés financières d'un tiers gestionnaire de stationnements) et à une baisse des loyers nets moyens des baux renouvelés dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux, en partie compensées par une hausse des loyers nets moyens des baux renouvelés dans nos portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels et polyvalents et par une augmentation du taux d'occupation physique dans notre portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents.

La diminution des charges d'exploitation du portefeuille comparable en 2021 par rapport à 2020 découle principalement d'une réduction de 30,2 millions de dollars des pertes de crédit attendues, en partie contrebalancée par une augmentation des impôts fonciers facturés aux locataires uniques (inclus également dans les produits d'exploitation, sans incidence sur le bénéfice d'exploitation net) et par une légère hausse des charges d'exploitation et des frais d'entretien des immeubles.

Bénéfice d'exploitation net – Portefeuille comparable

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	82 876	87 956	(5,8)	342 238	327 187	4,6
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	2 159	2 457	(12,1)	8 939	10 029	(10,9)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar¹	85 035	90 413	(5,9)	351 177	337 216	4,1
Acquisitions, développements et dispositions – Quote-part Cominar ³	(1 791)	(151)	1 086,1	(6 455)	(2 270)	184,4
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar¹	83 244	90 262	(7,8)	344 722	334 946	2,9

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

2 Comprend également les revenus locatifs résultant de la comptabilisation linéaire des baux.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Portefeuille comparable – États financiers	81 106	87 842	(7,7)	335 853	324 879	3,4
Portefeuille comparable – Coentreprise	2 138	2 420	(11,7)	8 869	10 067	(11,9)
Produits d'exploitation du portefeuille comparable – Quote-part Cominar¹	83 244	90 262	(7,8)	344 722	334 946	2,9

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble – Portefeuille comparable

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Type d'immeuble						
Bureau	29 158	37 647	(22,5)	130 583	142 095	(8,1)
Commercial	26 910	27 911	(3,6)	110 491	98 669	12,0
Industriel et polyvalent	27 176	24 704	10,0	103 648	94 182	10,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar¹	83 244	90 262	(7,8)	344 722	334 946	2,9

1 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a diminué de 7,8 % au quatrième trimestre de 2021 par rapport à la période correspondante de 2020. Cette baisse s'explique principalement par une réduction des revenus provenant de la gestion de projets et des revenus de stationnement (surtout liée aux difficultés financières d'un tiers gestionnaire de stationnements) et à des ajustements de fin d'exercice dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux, ainsi que par la diminution du loyer net moyen des baux renouvelés dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux, facteurs neutralisés en partie par la hausse du loyer net moyen des baux renouvelés dans nos portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels et polyvalents, par l'augmentation du taux d'occupation physique dans notre portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et par la baisse des pertes de crédit attendues.

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2021	2020	2021	2020
Type d'immeuble				
Bureau	35,1 %	41,7 %	37,8 %	42,4 %
Commercial	32,3 %	30,9 %	32,1 %	29,5 %
Industriel et polyvalent	32,6 %	27,4 %	30,1 %	28,1 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar¹	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Pour 2021, la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur commercial a augmenté de 260 points de base, pour s'établir à 32,1 % alors que la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur industriel et polyvalent a augmenté de 200 points de base, pour s'établir à 30,1 %, et que la pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur de bureau a diminué de 460 points de base, pour s'établir à 37,8 %. L'augmentation pour le secteur commercial s'explique surtout par des pertes de crédit attendues plus élevées qu'en temps normal en 2020 en raison de la COVID-19.

Taux d'occupation physique moyen du portefeuille comparable par type d'immeuble

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Type d'immeuble						
Bureau	88,4 %	91,7 %	(3,3)	88,9 %	90,9 %	(2,0)
Commercial	86,6 %	85,5 %	1,1	86,0 %	85,9 %	0,1
Industriel et polyvalent	96,9 %	95,3 %	1,6	96,0 %	95,0 %	1,0
Total	91,5 %	91,6 %	(0,1)	91,2 %	91,4 %	(0,2)

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'interne et 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 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 les taux global d'actualisation à la réversion 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 global de capitalisation 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 2021, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille immobilier au moyen d'évaluations internes et externes ainsi que de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement, et a déterminé qu'une diminution nette de 347,9 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable à la juste valeur des immeubles de placement [diminution de 469,8 millions de dollars en 2020]. La variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2021 s'établit à (362,7) millions de dollars [(471,1) millions de dollars en 2020]. La juste valeur des immeubles de placement réévaluée à la fin de 2021 à partir d'évaluations externes et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement, représentait 86 % [65 % en 2020] de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement.

Le tableau suivant présente un sommaire des variations de la juste valeur de l'ensemble du portefeuille de Cominar selon les postes des états financiers, pour l'exercice 2021:

Type d'immeuble	Immeubles productifs de revenus \$	Immeubles de placement disponibles à la vente \$	Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur \$	Total selon les états financiers \$	Quote-part des coentreprises \$	Total - Quote-part Cominar ¹ \$
Bureau	(236 769)	(450)	(48)	(237 267)	(20 206)	(257 473)
Commercial	(364 911)	(130)	(1 404)	(366 445)	(2 609)	(369 054)
Industriel et polyvalent	270 768	—	(14 911)	255 857	—	255 857
Total	(330 912)	(580)	(16 363)	(347 855)	(22 815)	(370 670)

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

La diminution de 257,5 millions de dollars de la juste valeur dans le portefeuille d'immeubles de bureaux s'explique essentiellement par les immeubles transférés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente ainsi que par divers ajustements qui ont eu une incidence sur les flux de trésorerie du portefeuille d'immeubles de bureaux.

Les ajustements ayant une incidence sur les flux de trésorerie sont principalement attribuables à une augmentation de la provision pour créances douteuses, à une hausse des frais relatifs à la location, à une période d'absorption des inoccupations plus longue et à une réduction de la croissance du marché. Ces ajustements reflètent l'incertitude quant à l'incidence à long terme du télétravail sur le portefeuille d'immeubles de bureaux, qui est perçu par les investisseurs comme un risque légèrement plus élevé.

La diminution de 369,1 millions de dollars de la juste valeur dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux découle surtout des immeubles transférés vers les immeubles de placement détenus en vue de la vente et de divers ajustements ayant une incidence sur les flux de trésorerie dans ce portefeuille.

Les flux de trésorerie liés aux évaluations ont été ajustés essentiellement par une augmentation des frais relatifs à la location et des dépenses en capital combinée à une réduction des loyers du marché. La provision pour créances douteuses a diminué pour l'exercice, mais les réserves pour inoccupation pour la période de projection de 10 ans ont augmenté pour de nombreux immeubles.

L'augmentation de 255,9 millions de dollars de la juste valeur du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents est principalement attribuable à l'effet combiné des ajustements des flux de trésorerie liés aux évaluations et de la compression des rendements. Nous avons également tenu compte des immeubles transférés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Le tableau suivant présente un sommaire des ajustements de la juste valeur exprimés en pourcentage de chacun des types d'immeubles selon les postes aux états financiers :

Type d'immeuble	Immeubles productifs de revenus %	Immeubles de placement détenus en vue de la vente %	Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur %	Total selon les états financiers %	Quote-part des coentreprises %	Total - Quote-part Cominar ¹ %
Bureau	(10,5 %)	(15,0 %)	(0,1 %)	(10,3 %)	(13,5 %)	(10,5 %)
Commercial	(19,4 %)	(0,7 %)	(3,2 %)	(18,9 %)	(9,9 %)	(18,7 %)
Industriel et polyvalent	14,0 %	— %	(57,2 %)	13,1 %	— %	13,1 %
Total	(5,4 %)	(2,8 %)	(14,3 %)	(5,6 %)	(12,9 %)	(5,8 %)

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Taux global de capitalisation, Taux d'actualisation et Taux d'actualisation à la réversion moyens pondérés

	31 décembre 2021 ¹		31 décembre 2020	
	82 immeubles productifs de revenu (excluant les immeubles détenus en vue de la vente)		310 immeubles productifs de revenu (excluant les immeubles détenus en vue de la vente)	
	Intervalle	Taux moyen pondéré	Intervalle	Taux moyen pondéré
Immeubles de bureaux				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global de capitalisation	4,8 % - 7,5 %	5,8 %	5,3 % - 7,5 %	6,1 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	5,6 % - 8,8 %	6,7 %	6,8 % - 8,5 %	7,3 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5,0 % - 7,8 %	6,0 %	5,5 % - 7,8 %	6,3 %
Immeubles commerciaux				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global de capitalisation	5,2 % - 8,3 %	6,6 %	5,8 % - 8,3 %	6,9 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	6,2 % - 9,3 %	7,4 %	6,8 % - 9,3 %	7,9 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5,4 % - 8,5 %	6,8 %	6,0 % - 8,5 %	7,1 %
Immeubles industriels et polyvalents				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global de capitalisation	4,5 % - 7,3 %	4,6 %	5,1 % - 8,0 %	5,8 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	5,8 % - 8,3 %	5,9 %	6,0 % - 9,0 %	6,7 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5,0 % - 7,5 %	5,1 %	5,4 % - 8,3 %	6,1 %
Total				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global de capitalisation		6,1 %		6,3 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation		7,0 %		7,3 %
Taux global d'actualisation à la réversion		6,3 %		6,5 %

¹ Au 31 décembre 2021, le taux global de capitalisation, le taux d'actualisation et le taux global d'actualisation à la réversion moyens pondérés présentés dans ce tableau sont fondés sur des évaluations internes et externes des immeubles productifs de revenu et excluent les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Charge financière

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires ¹	19 378	19 243	0,7	74 515	82 002	(9,1)
Intérêts sur débetures ²	11 410	12 829	(11,1)	47 807	57 271	(16,5)
Intérêts sur emprunts bancaires	5 020	2 200	128,2	13 717	8 526	60,9
Amortissement des coûts de financement différés et autres	2 119	1 632	29,8	6 044	4 959	21,9
Moins: intérêts capitalisés ³	(1 154)	(2 003)	(42,4)	(5 733)	(9 118)	(37,1)
Total de la charge financière – États financiers	36 773	33 901	8,5	136 350	143 640	(5,1)
Charge financière ajustée ⁴	36 773	33 901	8,5	136 350	139 017	(1,9)
Pourcentage des produits d'exploitation	22,6 %	20,4 %		20,7 %	21,7 %	
Taux d'intérêt moyen de la dette totale				3,68 %	3,76 %	

¹ L'exercice terminé le 31 décembre 2020 inclut 4,6 millions de dollars de pénalités payées sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance.

² L'exercice terminé le 31 décembre 2020 inclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés en lien avec le remboursement de débetures de série 4.

³ Intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période.

⁴ Exclut les pénalités relatives aux remboursements d'hypothèques avant échéance et les frais de maintien du rendement payés en lien avec le remboursement de débetures de série 4.

La diminution de la charge financière de l'exercice 2021, comparativement à l'exercice de 2020, s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les débetures, en raison du rachat net de 250,0 millions de dollars en 2020, et par la baisse des intérêts sur emprunts hypothécaires, en raison du remboursement d'hypothèques de 81,0 millions de dollars en septembre 2020, en partie contrebalancés par la baisse des intérêts capitalisés et par l'augmentation de l'utilisation des facilités de crédit.

Frais d'administration du Fonds

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Salaires et autres avantages	3 101	964	221,7	10 801	8 805	22,7
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	1 036	844	22,7	3 213	3 332	(3,6)
Honoraires professionnels	145	333	(56,5)	1 491	983	51,7
Frais liés aux sociétés ouvertes	256	350	(26,9)	803	990	(18,9)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	12 788	1 444	785,6	17 832	1 694	952,7
Autres frais	(87)	277	(131,4)	569	1 169	(51,3)
Total des frais d'administrations du Fonds – États financiers	17 239	4 212	309,3	34 709	16 973	104,5
Frais d'administration du Fonds ajustés ¹	4 451	2 768	60,8	16 877	15 279	10,5

¹ Le trimestre et l'exercice terminés le 31 décembre 2021 excluent des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 12,8 millions de dollars et de 5,0 millions de dollars, respectivement (1,4 million de dollars pour le trimestre et 1,7 million de dollars pour l'exercice terminés le 31 décembre 2020)

Exclusion faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 1,6 million de dollars par rapport à la période correspondante de 2020, en raison du niveau plus élevé des frais juridiques liés aux faillites et aux litiges ainsi que de l'incidence, sur les salaires, de la diminution des subventions salariales d'urgence du Canada reçues en 2021.

Perte nette

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Perte nette	(204 283)	(100 277)	103,7	(195 308)	(329 277)	(40,7)
Perte nette de base et diluée par part	(1,12)	(0,55)	103,6	(1,07)	(1,80)	(40,6)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)	182 757 834	182 643 285		182 746 882	182 604 003	
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (dilué)	182 757 834	182 643 285		182 746 882	182 604 003	

La diminution de la perte nette pour l'exercice 2021 par rapport à la période correspondante de 2020 s'explique surtout par une augmentation de 15,1 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net et par la variation de 121,9 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, en partie contrebalancées par une hausse de 16,1 millions de dollars des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.

Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés

Bien que les notions de « fonds provenant de l'exploitation » et de « fonds provenant de l'exploitation ajustés » ne soient pas des mesures financières définies par les IFRS, leur utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier puisqu'ils ajustent le bénéfice net pour des éléments qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et des charges d'exploitation des immeubles.

REALpac définit les fonds provenant de l'exploitation comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS), ajusté, entre autres, pour l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou d'une disposition d'immeubles.

REALpac définit les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme étant les fonds provenant de l'exploitation, desquels on soustrait les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les dépenses en capital pour le maintien de la capacité de générer des revenus et les frais relatifs à la location.

Les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés ne remplacent pas le bénéfice net établi conformément aux IFRS pour mesurer la performance de Cominar. Les méthodes que nous utilisons pour calculer les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont conformes aux recommandations de REALpac, mais elles peuvent être différentes et ne pas être comparables à celles utilisées par d'autres entités.

Le nombre moyen pondéré de parts en circulation pleinement dilué utilisé pour calculer les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés tient compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme, lorsqu'elles sont dilutives.

Le tableau suivant présente un rapprochement de la perte nette établie selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés :

Fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021 ¹	2020 ¹	Δ %	2021 ²	2020 ²	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Perte nette	(204 283)	(100 277)	103,7	(195 308)	(329 277)	(40,7)
Impôts différés	(58)	—	(1,0)	(58)	—	(100,0)
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	600	(603)	(199,5)	2 340	2 233	4,8
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ³	233 717	151 554	54,2	370 670	481 025	(22,9)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	48	192	(75,0)	192	561	(65,8)
Frais de transaction	715	77	828,6	1 052	5 375	(80,4)
Dépréciation du goodwill	—	—	—	—	15 721	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation ^{3,4}	30 739	50 943	(39,7)	178 888	175 638	1,9
Provision pour frais relatifs à la location	(8 000)	(7 750)	3,2	(32 833)	(30 236)	8,6
Comptabilisation linéaire des baux ³	(1 205)	1 125	(207,1)	(2 200)	1 522	(244,5)
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(8 450)	(50)	16 800,0	(28 700)	(17 000)	68,8
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{3,4}	13 084	44 268	(70,4)	115 155	129 924	(11,4)
Information par part:						
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{4,5}	0,17	0,28	(39,3)	0,98	0,96	2,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{4,5}	0,07	0,24	(70,8)	0,63	0,71	(11,3)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁵	182 988 040	182 923 330		182 967 202	182 893 802	
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{4,5}	— %	37,5 %		42,9 %	80,3 %	

¹ Le trimestre terminé le 31 décembre 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 12,8 millions de dollars (le trimestre terminé le 31 décembre 2020 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars).

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, l'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut 5,0 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (l'exercice terminé le 31 décembre 2020 inclut 0,3 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

³ Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

⁴ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

⁵ Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 se sont chiffrés à 178,9 millions de dollars ou 0,98 \$ par part, comparativement à 175,6 millions de dollars ou 0,96 \$ par part pour l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de 15,1 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (se reporter à la rubrique portant sur le bénéfice d'exploitation net) et de la diminution des charges financières, en partie contrebalancées par l'augmentation de 16,1 millions de dollars des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 ont été de 115,2 millions de dollars ou 0,63 \$ par part comparativement à 129,9 millions de dollars ou 0,71 \$ par part pour l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont diminué par rapport à l'exercice 2020 en raison de l'augmentation de la provision pour frais de location et des dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs, contrebalancée en partie par la hausse des fonds provenant de l'exploitation.

Fonds provenant de l'exploitation - ajustés et fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés

Dans le but de fournir aux investisseurs de l'information utile pour évaluer ses résultats d'exploitation, Cominar présente dans le tableau qui suit des fonds provenant de l'exploitation ajustés et fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés qui sont des mesures non définies par les IFRS et Realpac. Étant donné que ces mesures n'ont pas de signification normalisée, elles pourraient différer de celles présentées par d'autres entités et le résultat de ces calculs ne doit pas être considéré au même titre que les mesures définies par les IFRS ou encore par Realpac.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Fonds provenant de l'exploitation ^{1,2} (définition de Realpac)	30 241	50 943	(40,6)	178 888	175 638	1,9
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	—	—	—	—	4 623	(100,0)
Règlement provenant de Sears Canada	—	—	—	(2 715)	—	(100,0)
Frais sur rachat de débetures	—	—	—	—	2 487	(100,0)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	12 788	1 444	785,6	17 832	1 694	100,0
Ajustement de la SSUC relative à T2 et T3 enregistré en T4	—	(3 393)	100,0	—	—	—
Fonds provenant de l'exploitation - ajustés ^{1,2}	43 029	48 994	(12,2)	194 005	184 442	5,2
Fonds provenant de l'exploitation - ajustés par part (pd) ^{2,3}	0,24	0,27		1,06	1,01	
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{1,2}	13 084	44 268	(70,4)	115 155	129 924	(11,4)
Frais sur remboursements d'hypothèques avant échéance	—	—	—	—	4 623	(100,0)
Règlement provenant de Sears Canada	—	—	—	(2 715)	—	(100,0)
Frais sur rachat de débetures	—	—	—	—	2 487	(100,0)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	12 788	1 444	785,6	17 832	1 694	100,0
Ajustement de la SSUC relative à T2 et T3 enregistré en T4	—	(3 393)	100,0	—	—	—
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés ^{1,2}	25 872	42 319	(38,9)	130 272	138 728	(6,1)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés par part (pd) ^{2,3}	0,14	0,23		0,71	0,76	

1 Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

3 Pleinement dilué.

Historique des fonds provenant de l'exploitation par part

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020	2019	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$
Fonds provenant de l'exploitation par part (pd) ^{1,2}	0,98	0,96	1,07	1,13	1,35

1 Pleinement dilué.

2 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Historique des fonds provenant de l'exploitation ajustés par part

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020	2019	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$
Fonds provenant de l'exploitation ajustés par part (pd) ^{1,2}	0,63	0,71	0,77	0,88	1,14

1 Pleinement dilué.

2 Mesure financière non définie par les IFRS.

Provision pour frais relatifs à la location

La provision pour frais relatifs à la location que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés représente l'amortissement, sur la durée des baux, des améliorations locatives et des coûts directs initiaux, ce qui comprend des honoraires de courtage engagés lors de la négociation et de la préparation des baux. Cette façon de faire permet un meilleur rapprochement des investissements engagés avec les produits d'exploitation générés sur la durée des baux. Au cours de l'exercice 2021, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 29,1 millions de dollars en améliorations locatives et 8,6 millions de dollars en frais relatifs à la location, alors que la provision pour les frais relatifs à la location s'est élevée à 32,8 millions de dollars.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Améliorations locatives	4 561	4 657	29 108	21 543
Frais relatifs à la location	1 850	2 315	8 579	8 404
Frais relatifs à la location réels – Quote-part Cominar ^{1,2}	6 411	6 972	37 687	29 947
Provision pour frais relatifs à la location dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés ³	8 000	7 750	32 833	30 236

¹ Voir le rapprochement des dépenses en capital avec les états financiers à la section « Acquisitions, investissements et dispositions ».

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

³ Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

Dépenses en capital – Maintien de la capacité de générer des revenus locatifs

Les dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs, que Cominar déduit dans le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés, correspondent à l'estimation effectuée par la direction de la partie non génératrice de revenus locatifs des dépenses en immobilisations pour 2021 qui seront engagées principalement pour des dépenses majeures d'entretien et de réparation, par exemple, certains travaux d'aires communes, de toiture, de stationnement, ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Afin de déterminer la répartition des dépenses entre la capacité de générer des revenus locatifs et l'augmentation de la capacité de générer des revenus locatifs, Cominar analyse les travaux effectués selon leur nature (aires communes, toiture, stationnement, équipement, etc.), l'âge et la localisation des propriétés, le type d'immeuble, les conditions du marché ainsi que les données historiques. Les dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts de réparation et d'entretien courants car ils sont déjà déduits dans la détermination du bénéfice d'exploitation net.

Les dépenses en capital engagées pour nos immeubles de placement en vue de créer, améliorer ou accroître le bénéfice d'exploitation net sont considérées comme visant à augmenter la capacité de générer des revenus locatifs et constituent pour Cominar des activités d'investissement (voir la section Investissements dans les immeubles productifs de revenu). Le calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés ne tient pas compte de ces dépenses en capital visant à augmenter la capacité de générer des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2021, les coûts réels engagés par Cominar ont été de 28,9 millions de dollars alors que le montant déduit du calcul des fonds provenant de l'exploitation ajustés s'est établi à 28,7 millions de dollars.

Distributions

Cominar est régi par une convention de fiducie en vertu de laquelle les fiduciaires, de par le pouvoir discrétionnaire qui leur est attribué, ont l'intention de distribuer une partie du bénéfice distribuable de Cominar aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable correspond généralement au bénéfice net établi en conformité avec les IFRS, avant les ajustements de juste valeur, les frais de transaction, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, de la provision pour frais relatifs à la location, des gains sur disposition d'immeubles de placement, des ajustements au goodwill et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

Distributions aux porteurs de parts

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Distributions aux porteurs de parts	–	16 420	(100,0)	49 262	103 980	(52,6)
Distributions par part	–	0,09		0,27	0,57	

Aux termes de la convention d'arrangement, Cominar a convenu que les distributions pour octobre, novembre et décembre 2021 seraient suspendues. Toutefois, tel qu'annoncé précédemment, étant donné que la clôture de l'arrangement n'avait pas eu lieu au 15 janvier 2022, Cominar était autorisé à reprendre ses distributions mensuelles pour un montant n'excédant pas 0,015 \$ par part relativement à la deuxième moitié de janvier et n'excédant pas 0,03 \$ par part pour les mois suivants jusqu'à la clôture de l'opération.

Le 18 janvier 2022, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,015 \$ par part payable le 15 février 2022.

Le 21 février 2022, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,03 \$ par part payable le 15 mars 2022.

Le 5 août 2020, Cominar a diminué la distribution mensuelle de 0,06\$ par part à 0,03\$ par part, à compter de la distribution du mois d'août 2020 payée en septembre 2020.

Cominar présente le tableau qui suit, selon les instructions des ACVM, pour permettre aux lecteurs d'évaluer la provenance des fonds distribués et leur rapprochement avec le bénéfice net (perte nette) :

Périodes terminées les 31 décembre	2021 (trois mois) \$	2021 (douze mois) \$	2020 (douze mois) \$	2019 (douze mois) \$
Bénéfice net (perte nette)	(204 283)	(195 308)	(329 277)	462 504
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation - États financiers	46 066	202 489	164 466	172 252
Distributions aux porteurs de parts	–	49 262	103 980	131 068
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts	46 066	153 227	60 486	41 184

L'excédent de trésorerie de 153,2 millions de dollars après 12 mois, comparativement à 60,5 millions de dollars en 2020, découle principalement d'un bénéfice d'exploitation net plus élevé, d'une variation favorable des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, notamment les débiteurs, et de la suspension des distributions du quatrième trimestre de 2021 ainsi que de la diminution des distributions aux porteurs de parts en 2020.

Liquidités et sources de financement

Au cours de l'exercice 2021, Cominar a généré 202,5 millions de dollars de flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les états financiers. Les obligations à court terme ainsi que ses engagements, y compris le versement mensuel de distributions et le remboursement des débetures et d'emprunts hypothécaires à l'échéance, sont financés en utilisant les fonds générés par ses activités d'exploitation, la vente d'actifs, le produit de nouveaux emprunts hypothécaires, l'émission de débetures, la trésorerie et équivalents de trésorerie et les sommes disponibles sur les facilités de crédit.

Gestion de la dette

Cominar cherche à échelonner sur plusieurs années les échéances de ses instruments de dette pour contrôler le taux d'intérêt et le risque de refinancement, et pour obtenir la flexibilité nécessaire à maintenir le niveau d'endettement global de son portefeuille et, pour ce faire, il tient compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture des marchés, ainsi que des modalités financières des baux dont il tire ses flux de trésorerie. Cominar se finance principalement avec des titres d'emprunt à long terme et à taux fixe, et vise à maintenir un ratio d'endettement prudent par rapport à la valeur comptable de ses actifs.

Au 31 décembre 2021, Cominar avait un niveau d'endettement de 56,9 % (55,3 % au 31 décembre 2020) constitué d'emprunts hypothécaires, de débetures non garanties de premier rang et d'emprunts bancaires diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 59,3 % du total de la dette, les débetures non garanties de premier rang représentaient environ 25,2 %, alors que les emprunts bancaires représentaient environ 15,5 %. Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré était de 3,68 % (3,76 % au 31 décembre 2020) et la durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 3,0 ans (3,8 ans au 31 décembre 2020).

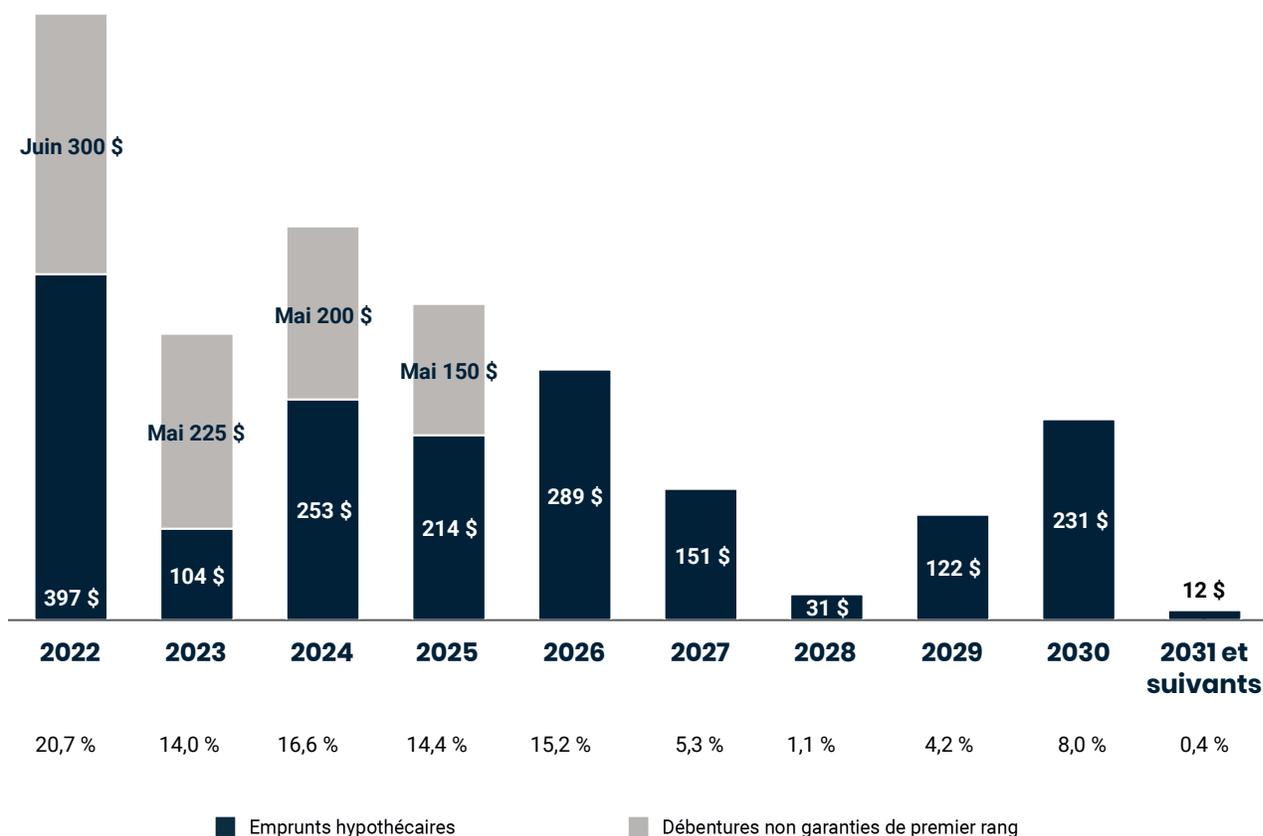
Au 31 décembre 2021, 83,2 % de l'ensemble de la dette de Cominar étaient à taux fixe et 16,8 % étaient à taux variable.

Sommaires des dettes

	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	2 050 834	3,53 %	4,1 ans	2 105 906	3,54 %	4,9 ans
Débetures	871 973	4,57 %	1,6 an	1 070 491	4,51 %	2,3 ans
Emprunts bancaires garantis	420 093	2,81 %	1,4 an	292 800	2,90 %	2,4 ans
Emprunts bancaires non garantis	117 000	2,73 %	0,4 an	74 158	2,56 %	0,6 an
Total de la dette	3 459 900	3,68 %	3,0 ans	3 543 355	3,76 %	3,8 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7 604)	1,20 %		(13 594)	0,70 %	
Dette nette	3 452 296			3 529 761		

Échéance de la dette à long terme

Au 31 décembre 2021
[en million de dollars]



Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 2021, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2 050,8 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 55,1 millions de dollars par rapport à 2 105,9 millions de dollars au 31 décembre 2020. Cette diminution s'explique principalement par des remboursements de capital mensuels totalisant 49,4 millions de dollars. Au 31 décembre 2021, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,53 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,83 %, stable depuis le 31 décembre 2020.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$	Taux contractuel moyen pondéré
2022	42 207	397 010	439 217	3,06 %
2023	55 951	104 292	160 243	4,17 %
2024	47 152	252 602	299 754	3,91 %
2025	37 812	213 508	251 320	3,18 %
2026	22 044	288 527	310 571	3,52 %
2027	19 367	151 199	170 566	3,25 %
2028	14 447	30 836	45 283	4,48 %
2029	11 952	122 034	133 986	3,56 %
2030	3 561	231 411	234 972	4,00 %
2031 et suivants	2 070	11 650	13 720	4,19 %
Total	256 563	1 803 069	2 059 632	3,53 %

Au 31 décembre 2021, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts hypothécaires était de 4,1 ans.

Débetures non garanties de premier rang

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 2021 \$
Série 9	Juin 2015	4,16 %	4,25 %	1 juin et 1 décembre	Juin 2022	300 000
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	23 mai et 23 novembre	Mai 2023	225 000
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	15 mai et 15 novembre	Mai 2024	200 000
Série 12	Mai 2020	5,95 %	6,24 %	5 mai et 5 novembre	Mai 2025	150 000
Taux d'intérêt moyen pondéré		4,57 %	4,74 %			
Total						875 000

Au 31 décembre 2021, le terme résiduel moyen pondéré des débetures non garanties de premier rang était de 1,6 an.

Le 8 décembre 2021, Cominar a remboursé à l'échéance ses débetures non garanties de premier rang de série 8 totalisant 200,0 millions de dollars et portant intérêt à 4,25 % au moyen de sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

Emprunts bancaires

Le 9 avril 2021, Cominar a converti la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars qui venait à échéance en juillet 2021 en une facilité de crédit renouvelable non garantie de 250,0 millions de dollars venant à échéance en avril 2022 (ramenée à 167,0 millions de dollars en décembre 2021 à la suite du remboursement des débetures non garanties de premier rang de série 8) et une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars venant à échéance en avril 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base pour la partie non garantie et 150 points de base pour la partie garantie, ou au taux des acceptations bancaires plus 275 points de base pour la partie non garantie et 250 points de base pour la partie garantie.

Au 31 décembre 2021, la portion de 150,0 millions de dollars de cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 259,8 millions de dollars. Ces facilités de crédit renferment certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, les emprunts bancaires liés à ces facilités totalisaient 249,7 millions de dollars et les liquidités disponibles représentaient 67,3 millions de dollars.

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 167,4 millions de dollars venant à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1,8 million de dollars. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 295,9 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 120,0 millions de dollars venant à échéance en septembre 2022. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 180,9 millions de dollars. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, la totalité de cette facilité de crédit était utilisée.

Après la clôture de l'exercice, Cominar a conclu une entente de trois mois visant une nouvelle facilité de crédit non garantie d'un montant maximal de 175,0 millions de dollars échéant en mars 2022 et portant intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de bases ou au taux des acceptations bancaires majoré de 275 points de base. Cette facilité avait pour but le remboursement de l'emprunt hypothécaire de 128,2 millions de dollars sur Rockland échéant le 15 janvier 2022 et le financement des besoins généraux de l'entreprise jusqu'à la clôture de l'opération.

Type	Échéance	31 décembre 2021		Taux d'intérêt
		Montant utilisé (\$)	Montant non utilisé (\$)	
Facilité de crédit non garantie (renouvelable)	Avril 2022	116 993	50 007	AB + 275 pdb
Facilité de crédit garantie (non-renouvelable)	Septembre 2022	120 000	–	AB + 250 pdb
Facilité de crédit garantie (renouvelable)	Avril 2023	132 700	17 300	AB + 250 pdb
Facilité de crédit garantie (non-renouvelable)	Septembre 2023	167 400	–	AB + 250 pdb
Total		537 093	67 307	

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour gérer les niveaux d'endettement. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des débentures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisés par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie. La convention de fiducie de Cominar limite son endettement à un maximum de 65 % du total de son actif.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	2 050 834	2 105 906
Débentures	871 973	1 070 491
Emprunts bancaires	537 093	366 958
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7 604)	(13 594)
Total de la dette nette	3 452 296	3 529 761
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	6 066 800	6 380 685
Ratio d'endettement ^{1,2}	56,9 %	55,3 %

¹ Le ratio d'endettement est égal au total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débentures moins la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisé par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Ratio dette/BAIIA

Le ratio dette sur le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (« BAIIA ») est une mesure non définie par les IFRS utilisée fréquemment dans le domaine de l'immobilier et permet de mesurer la capacité de Cominar à rembourser ses dettes. Cominar définit le BAIIA comme étant le bénéfice d'exploitation net, moins les frais d'administration du Fonds ajustés et la comptabilisation linéaire des baux.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	2 050 834	2 105 906
Déventures	871 973	1 070 491
Emprunts bancaires	537 093	366 958
Total de la dette	3 459 900	3 543 355
Bénéfice d'exploitation net	342 238	327 187
Frais d'administration du Fonds ajustés ¹	(16 877)	(15 279)
Comptabilisation linéaire des baux	(2 141)	1 485
BAIIA ²	323 220	313 393
Ratio dette/BAIIA ²	10,7x	11,3x

¹ Excluent, les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 17,8 millions de dollars en 2021 et 1,7 million de dollars en 2020.

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation et est calculée en utilisant le bénéfice d'exploitation net moins les frais du Fonds ajustés, divisé par la charge financière ajustée.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net	342 238	327 187
Frais d'administration du Fonds ajustés ¹	(16 877)	(15 279)
	325 361	311 908
Charge financière ajustée ²	136 350	136 530
Ratio de couverture des intérêts ³	2,39 : 1	2,28 : 1

¹ Excluent, les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 17,8 millions de dollars en 2021 et 1,7 million de dollars en 2020.

² Exclut 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de déventures de série 4 au deuxième trimestre de 2020 et des pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance au premier trimestre de 2020.

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Actifs non grevés et dette non garantie

	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu du portefeuille bureau non grevés ¹	37	507 374	35	709 049
Immeubles productifs de revenu du portefeuille commercial non grevés	24	422 300	27	645 265
Immeubles productifs de revenu du portefeuille industriel et polyvalent non grevés ¹	74	675 550	78	634 715
Immeubles productifs de revenu non grevés ¹	135	1 605 224	140	1 989 029
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ^{2,3}		1,64 : 1		1,76 : 1
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ^{3,4}		25,2 %		32,2 %

¹ Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

² Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

⁴ Dette non garantie divisée par la dette totale.

Au 31 décembre 2021, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie s'établissait à 1,64 : 1, au-dessus des ratios exigés de 1,30 : 1 et de 1,40 : 1 contenus dans la clause restrictive des déventures en circulation (à l'exception des déventures de série 11 et des déventures de série 12 qui n'ont pas cette clause restrictive) et de la facilité de crédit non garantie, respectivement. La baisse de ce ratio, qui est passé de 1,76 : 1 au 31 décembre 2020 à 1,64 : 1 au 31 décembre 2021, s'explique par le fait que la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars, qui arrivait à échéance en juillet 2021 a été partiellement convertie en une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars et l'ajustement des immeubles productifs de revenu à la juste valeur.

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

Le 24 octobre 2021, Cominar a annoncé qu'il avait conclu une convention d'arrangement visant son acquisition par Iris Acquisition II LP. Se reporter à la rubrique « Nos objectifs et notre stratégie » pour des informations supplémentaires sur la convention d'arrangement.

Cominar n'a aucun autre arrangement hors bilan qui a ou est susceptible d'avoir une incidence significative sur ses résultats d'exploitation ou sur sa situation financière, notamment sa situation de trésorerie et ses sources de financement.

Cominar n'a aucun engagement contractuel important autre que ceux découlant de la dette à long terme et des paiements exigibles en vertu de contrats de construction et de baux emphytéotiques pour des terrains destinés à des immeubles productifs de revenu.

Portefeuille immobilier

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ¹	2 538 047	6 238 910
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ¹	72 208	133 104
Immeubles de placement détenus en vue de la vente - Quote-part Cominar ²	3 488 000	20 990
Nombre d'immeubles productifs de revenu	309	314
Superficie locative (pi ²)	35 547 173	35 821 000

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

² Se référer à la section « Nos objectifs et notre stratégie » pour des informations supplémentaires sur les immeubles détenus en vue de la vente.

Sommaire par type d'immeuble

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar ¹
31 décembre 2021	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	1 208 757	1 151 540	177 750	2 538 047
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	965 322	434 678	2 088 000	3 488 000
Immeubles en développement	–	36 441	–	36 441

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Bureaux	78	10 886 000	80	11 089 000
Commercial	41	9 409 173	44	9 480 000
Industriel et polyvalent	190	15 252 000	190	15 252 000
Total	309	35 547 173	314	35 821 000

Veillez prendre note qu'en tenant compte de la clôture de l'opération, le portefeuille de Cominar sera composé de 82 immeubles, dont 49 immeubles de bureaux, 30 immeubles commerciaux et 3 immeubles industriels et polyvalents.

Sommaire par marché géographique

	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Montréal	193	23 493 000	194	23 517 000
Québec	97	9 702 173	100	9 763 000
Ontario - Ottawa ¹	19	2 352 000	20	2 541 000
Total	309	35 547 173	314	35 821 000

¹ Pour fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région de d'Ottawa.

Veillez prendre note qu'en tenant compte de la clôture de l'opération, le portefeuille de Cominar sera composé de 82 immeubles, dont 57 à Montréal, 18 à Québec et 7 à Ottawa.

Acquisitions, investissements et dispositions

Investissements dans les immeubles productifs de revenu et les immeubles de placement détenus en vue de la vente

Dans le cours normal de ses activités, Cominar investit dans ses immeubles de placement. Les investissements visent notamment l'agrandissement, la modernisation, la modification ainsi que la valorisation de ses immeubles existants et des ajouts à ceux-ci, afin d'accroître ou de maintenir leur capacité de générer des revenus locatifs. Au cours de l'exercice 2021, Cominar a engagé des dépenses en capital de 63,7 millions de dollars [81,7 millions de dollars au cours de l'exercice 2020] plus particulièrement pour augmenter la capacité de ses immeubles de générer des revenus locatifs. Ces dépenses en immobilisations incluent entre autres des investissements de 33,5 millions de dollars en revitalisations et redéveloppements. Cominar a également engagé des dépenses en immobilisations de 28,9 millions de dollars [17,0 millions de dollars au cours de l'exercice 2020] pour le maintien de la capacité des immeubles de générer des revenus locatifs, principalement des dépenses majeures d'entretien et de réparation ainsi que des remplacements d'équipement immobilier. Ces dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs ne comprennent pas les coûts d'entretien et de réparation courants car ceux-ci sont déjà déduits du bénéfice d'exploitation net.

Enfin, Cominar a investi dans des améliorations locatives qui visent à accroître la valeur de ses immeubles par l'augmentation des taux de location et d'occupation, ainsi que d'autres frais relatifs à la location, principalement, les commissions aux courtiers et les incitatifs aux clients. Le niveau d'investissement requis peut varier de trimestre en trimestre, car il dépend de la reconduction des baux et de la signature de nouveaux baux. Le niveau d'investissement dépend également de l'augmentation du nombre d'espaces locatifs grâce aux immeubles agrandis, modernisés ou acquis, ou d'espaces locatifs provenant des immeubles en développement. À cet égard, au cours de l'exercice 2021, Cominar a investi 29,1 millions de dollars en améliorations locatives et 8,6 millions de dollars en frais relatifs à la location [21,5 millions de dollars en améliorations locatives et 8,4 millions de dollars en frais relatifs à la location au cours de l'exercice 2020].

Le tableau suivant présente le détail des dépenses en capital et des frais relatifs à la location présentés aux états financiers consolidés relativement à nos immeubles de placement, incluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente et la quote-part de Cominar dans les coentreprises :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs						
Revitalisation et redéveloppement	12 932	13 177	(1,9)	33 521	48 346	(30,7)
Intérêts capitalisés sur les revitalisations et redéveloppements	462	84	450,0	2 163	1 850	16,9
Travaux structurels d'aires communes, stationnement, préparation d'immeuble de base, etc.	15 768	7 340	114,8	28 023	31 534	(11,1)
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	29 162	20 601	41,6	63 707	81 730	(22,1)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	17 251	12 196	41,4	28 914	17 001	70,1
Total	46 413	32 797	41,5	92 621	98 731	(6,2)
Améliorations locatives	4 561	4 657	(2,1)	29 108	21 543	35,1
Frais relatifs à la location	1 850	2 315	(20,1)	8 579	8 404	2,1
Sous-total dépenses en capital	52 824	39 769	32,8	130 308	128 678	1,3
Propriétés en développement	9 581	1 967	387,1	11 283	17 640	(36,0)
Intérêts capitalisés sur les propriétés en développement	708	1 919	(63,1)	3 664	7 376	(50,3)
Total des dépenses en capital ¹ (incluant intérêts capitalisés)	63 113	43 655	44,6	145 255	153 694	(5,5)
Total des dépenses en capital ¹ (excluant intérêts capitalisés)	61 943	41 652	48,7	139 428	144 468	(3,5)

¹ Inclut les immeubles productifs de revenu, les immeubles en développement, les immeubles de placement détenus en vue de la vente et la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

Au cours de l'exercice 2021, Cominar a investi 56,4 millions de dollars dans les immeubles de bureaux productifs de revenu, 62,7 millions de dollars dans les immeubles commerciaux productifs de revenu et 26,1 millions de dollars dans les immeubles industriels et polyvalents productifs de revenu, comparativement à 71,7 millions de dollars, 67,8 millions de dollars et 14,2 millions de dollars respectivement pour l'exercice 2020.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Cominar s'est engagé dans un processus de vente de certains immeubles de placement et prévoit clore ces transactions au cours des prochains mois. Se reporter à la rubrique « Nos objectifs et notre stratégie » pour des informations supplémentaires sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente, y compris en ce qui concerne l'opération.

	Exercice terminé le			Exercice terminé le	
	31 décembre 2021			31 décembre 2020	
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles de placement					
Solde au début de l'exercice	3 000	17 990	–	20 990	11 730
Transferts des immeubles productifs de revenus	880 872	434 678	2 044 800	3 360 350	36 160
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	–	597	47 450	48 047	–
Coûts capitalisés	452	125	–	577	93
Ajustement de la juste valeur	(452)	(125)	–	(577)	(2 788)
Dispositions	(43 050)	(18 587)	(4 250)	(65 887)	(24 205)
Solde à la fin de l'exercice	840 822	434 678	2 088 000	3 363 500	20 990

	Exercice terminé le 31 décembre 2021				Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente					
Solde au début de l'exercice	–	–	–	–	–
Transfert des emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	329 601	224 787	438 397	992 785	–
Solde à la fin de l'exercice	329 601	224 787	438 397	992 785	–

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2021, principalement dans le cadre de la convention d'arrangement, Cominar a transféré 228 immeubles productifs de revenu qui ont une valeur de 3,4 milliards de dollars et 6 terrains détenus pour développement futur qui ont une valeur de 48,0 millions de dollars dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au 31 décembre 2021, Cominar avait 227 immeubles de placement détenus en vue de la vente. Se reporter à la rubrique « Nos objectifs et notre stratégie », pour des informations supplémentaires sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente, y compris en ce qui concerne l'opération.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2021, Cominar a vendu 5 immeubles de placement et 2 terrains détenus en vue de la vente pour un prix total de 65,9 millions de dollars.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2020, Cominar a vendu 4 immeubles de placement détenus en vue de la vente et 1 terrain pour un prix total de 24,2 millions de dollars.

Coentreprise visant un immeuble de placement détenu en vue de la vente – Quote-part Cominar¹

	Exercice terminé le 31 décembre 2021				Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Coentreprise visant un immeuble de placement - Quote-part Cominar¹					
Solde au début de l'exercice	–	–	–	–	–
Transfert des immeubles productifs de revenu	124 500	–	–	124 500	–
Solde à la fin de l'exercice - Quote-part Cominar¹	124 500	–	–	124 500	–

¹ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

	Exercice terminé le 31 décembre 2021				Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total	
	\$	\$	\$	\$	\$	
Emprunts hypothécaires reliés à la coentreprise visant un immeuble de placement détenu en vue de la vente - Quote-part Cominar¹						
Solde au début de l'exercice	–	–	–	–	–	
Transfert des emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	64 271	–	–	64 271	–	
Solde à la fin de l'exercice - Quote-part Cominar¹	64 271	–	–	64 271	–	

¹ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

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

Adresse	Région	Type d'immeuble	Superficie pi ²	Date de transaction	Prix de vente \$
355, rue du Marais, Québec, Québec	Québec	Commercial	38 000	10 mars 2021	5 800
325, rue du Marais, Québec, Québec	Québec	Commercial	80 000	10 mars 2021	10 500
230, boulevard des Bois-Francis Sud, Victoriaville, Québec	Québec	Commercial	8 000	30 mars 2021	1 690
3669-3681, boulevard des Sources, Dollard-des-Ormeaux, Québec	Montréal	Bureau	24 000	15 février 2021	3 000
–	Montréal	Terrain	–	5 juillet 2021	4 250
–	Montréal	Terrain	–	3 novembre 2021	597
110, rue O'Connor, Ottawa, Ontario	Ottawa	Bureau	189 000	16 décembre 2021	40 050
			339 000		65 887

Disposition d'un terrain détenu pour développement futur

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente (\$)
2 juin 2021	Terrain	–	Québec	5 500

Opérations immobilières

L'information opérationnelle présentée dans cette rubrique reflète le portefeuille de Cominar au 31 décembre 2021 (309 immeubles) et ne reflète pas le portefeuille restant de Cominar après la clôture de l'opération (82 immeubles).

Taux d'occupation

Historique des taux d'occupation

Type d'immeuble	Commis		Physique	
	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Bureau	90,0 %	93,1 %	88,3 %	91,4 %
Commercial	90,7 %	90,8 %	87,2 %	86,3 %
Industriel et polyvalent	97,4 %	96,7 %	96,9 %	95,3 %
Total	93,4 %	94,0 %	91,7 %	91,7 %

Le taux d'occupation commis fait référence à la superficie locative occupée par les clients à laquelle on ajoute la superficie locative des baux signés mais qui n'ont pas encore débuté, divisée par la superficie locative du portefeuille immobilier excluant les superficies actuellement en redéveloppement. Cette mesure permet de mettre en évidence la superficie considérée sous bail par rapport à la superficie réellement disponible à la location.

Le taux d'occupation physique fait référence à la superficie locative occupée par les clients, divisée par la superficie locative du portefeuille immobilier. Cette mesure permet de mettre en évidence la superficie locative qui génère actuellement des revenus de location.

Activités de location

	Total
Baux échus en 2021	
Nombre de clients	890
Superficie locative (pieds carrés)	5 442 668
Baux renouvelés	
Nombre de clients	577
Superficie locative (pieds carrés)	4 031 626
Taux de rétention	74,1 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	198
Superficie locative (pieds carrés)	1 781 531
Départs non prévus	
Nombre de clients	41
Superficie locative (pieds carrés)	467 000

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

	Trimestre terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen
Type d'immeuble						
Bureau	565 193	10,6 %	1 358 551	7,0 %	1 072 000	7,6 %
Commercial	358 455	(1,4) %	1 116 374	(2,1) %	1 170 000	(4,3) %
Industriel et polyvalent	337 054	23,9 %	1 556 701	22,4 %	2 306 000	18,0 %
Portefeuille total	1 260 702	8,6 %	4 031 626	7,5 %	4 548 000	7,4 %

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est calculée en comparant le loyer en place à la fin du bail au loyer en place au début du renouvellement du bail.

Au 31 décembre 2021, 74,1 % [76,3 % en 2020] des superficies locatives venant à échéance en 2021 avaient été renouvelées, ce qui représente 4,0 millions de pieds carrés, selon une croissance de 7,5 % du loyer net moyen; et 60,4% des baux venus à échéance au cours du quatrième trimestre de 2021 avaient été renouvelés, ce qui représente 0,9 million de pieds carrés, selon une croissance de 8,6 % du loyer net moyen. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 1,8 million de pieds carrés en 2021, alors que les locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail représentaient une superficie locative de 0,5 million de pieds carrés. Au 31 décembre 2021, 106,8 % de la superficie locative venant à échéance en 2021 et 89,4 % de la superficie locative venant à échéance au cours du quatrième trimestre de 2021 avaient fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Bureau					
Superficie locative (pieds carrés)	1 221 570	1 548 763	1 306 523	1 259 732	678 947
% du portefeuille – Bureau	11,2 %	14,2 %	12,0 %	11,6 %	6,2 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	1 444 318	1 112 687	891 233	829 193	628 558
% du portefeuille – Commercial	15,4 %	11,8 %	9,5 %	8,8 %	6,7 %
Industriel et polyvalent					
Superficie locative (pieds carrés)	2 786 579	2 448 392	1 874 210	1 957 609	1 701 214
% du portefeuille – Industriel et polyvalent	18,3 %	16,1 %	12,3 %	12,8 %	11,2 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	5 452 467	5 109 842	4 071 966	4 046 534	3 008 719
% du portefeuille total	15,3 %	14,4 %	11,5 %	11,4 %	8,5 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 décembre 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Type d'immeuble				
Bureau	5,4	8,6	12 197	18,29
Commercial	5,0	8,1	4 979	19,05
Industriel et polyvalent	6,9	7,5	16 705	7,42
Moyenne pondérée du portefeuille total	6,0	8,0	9 775	13,51

En fin d'année, Cominar servait une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 450 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 9 775 pieds carrés. Approximativement 15,2 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales, représentant plus de 100 baux.

10 principaux clients

10 principaux clients	% de la superficie locative ¹	% des produits d'exploitation ¹
Société québécoise des infrastructures	5,6 %	6,2 %
Travaux publics Canada	3,9 %	4,8 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	1,8 %	3,4 %
Infra MTL Inc.	3,1 %	2,2 %
Groupe Canadian Tire	1,6 %	1,4 %
Groupe Loblaws	0,8 %	0,9 %
Groupe immobilier Desjardins	0,7 %	0,9 %
Marques Winners	0,7 %	0,8 %
Groupe Metro	0,8 %	0,8 %
Dollarama	0,6 %	0,8 %
Total	19,6 %	22,1 %

¹ Sur la base des locataires en place au 31 décembre 2021.

Faits saillants – Bureaux

Périodes terminées le 31 décembre 2021	Trimestre	Exercice
Réduction du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable¹	(22,5)%	(8,1)%
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	10,6%	7,0%
Taux d'occupation commis		90,0%
Ajustement de la juste valeur	(155)M\$	(237)M\$

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

L'information financière et opérationnelle présentée dans cette section reflète le portefeuille d'immeubles de bureaux de Cominar au 31 décembre 2021 (78 immeubles de bureaux) et ne reflète pas le portefeuille restant de Cominar après la clôture de l'opération (49 immeubles de bureaux).

Faits saillants financiers et opérationnels - Bureaux

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Performance financière						
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	65 698	71 885	(8,6)	271 612	281 264	(3,4)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	30 370	37 208	(18,4)	134 287	142 555	(5,8)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	29 158	37 647	(22,5)	130 583	142 095	(8,1)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(155 478)	(142 677)	9,0	(237 267)	(182 732)	29,8
Perte nette	(149 903)	(113 128)	32,5	(160 505)	(84 865)	89,1
Fonds provenant de l'exploitation ¹	22 379	29 239	(23,5)	99 121	108 723	(8,8)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	14 309	26 272	(45,5)	69 414	85 095	(18,4)
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar ¹				1 208 757	2 417 676	(50,0)
Juste valeur des immeubles de placement détenus en vue de la vente - Quote-part Cominar ¹				965 322	—	100,0
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar ¹				872 465	814 660	
Immeubles productifs de revenus non grevés				507 374	709 049	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus ^{1,2}				50,8 %	33,7 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				78	80	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				10 886	11 089	
Taux d'occupation commis				90,0 %	93,1 %	
Taux d'occupation physique				88,3 %	91,4 %	
Taux de rétention				77,6 %	73,0 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				7,0 %	7,6 %	

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

² Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar.

Résultats d'exploitation - Bureaux

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 31 décembre 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Produits d'exploitation	61 837	68 077	(9,2)	256 298	265 554	(3,5)
Charges d'exploitation	(33 511)	(32 758)	2,3	(130 620)	(131 980)	(1,0)
Bénéfice d'exploitation net	28 326	35 319	(19,8)	125 678	133 574	(5,9)
Charges financières	(6 803)	(5 019)	35,5	(30 434)	(29 404)	3,5
Frais d'administration du Fonds	(719)	(148)	385,8	(2 584)	(2 085)	23,9
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(155 478)	(142 677)	9,0	(237 267)	(182 732)	29,8
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(14 572)	(595)	2 349,1	(15 044)	(733)	1 952,4
Frais de transaction	(715)	(8)	8 837,5	(912)	(3 489)	(73,9)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(149 961)	(113 128)	32,6	(160 563)	(84 869)	89,2
Impôts différés	58	—	100,0	58	4	1 350,0
Perte nette et résultat global	(149 903)	(113 128)	32,5	(160 505)	(84 865)	89,1

Résultats d'exploitation – Portefeuille bureau comparable

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille bureau comparable exclut les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de bureau

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	63 892	71 974	(11,2)	265 473	278 827	(4,8)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	(34 734)	(34 327)	1,2	(134 890)	(136 732)	(1,3)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar¹	29 158	37 647	(22,5)	130 583	142 095	(8,1)

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	% Δ	2021	2020	% Δ
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	18 199	21 830	(16,6)	77 765	81 505	(4,6)
Québec	8 445	9 381	(10,0)	35 917	37 745	(4,8)
Ottawa ¹	2 514	6 436	(60,9)	16 901	22 845	(26,0)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar²	29 158	37 647	(22,5)	130 583	142 095	(8,1)

¹ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Pendant la majeure partie de 2020 et 2021, le gouvernement du Québec a pris plusieurs mesures pour freiner la progression de la pandémie de COVID-19. Dans le secteur des immeubles de bureaux, le télétravail a été obligatoire jusqu'au 14 juin 2021 et fortement recommandé jusqu'au 15 novembre. Le 20 décembre, les inquiétudes croissantes concernant la propagation et l'augmentation rapides des variants de la COVID-19 n'ont laissé d'autre choix aux autorités provinciales que de rétablir les restrictions de santé publique et le télétravail obligatoire. La pandémie a entraîné des retards continus dans les plans de retour au bureau des entreprises des secteurs privé et public, ce qui a exercé une pression supplémentaire sur l'activité locative.

Les taux d'inoccupation ont généralement augmenté au cours des deux dernières années dans de nombreux marchés d'immeubles de bureaux au Canada, et notre portefeuille a maintenu des taux d'occupation comparables ou supérieurs à la moyenne dans les trois marchés principaux. Nous n'observons présentement pas d'incidence négative importante sur les loyers nets, bien que les activités de renouvellement dans le secteur des immeubles de bureaux aient légèrement augmenté. La concurrence accrue dans nos marchés nous a amenés à structurer les transactions différemment et de manière créative, souvent avec des durées plus courtes ou des incitatifs plus élevés, au cas par cas.

En 2021, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de bureau a diminué de 8,1 % et au quatrième trimestre seulement, de 22,5 %, pour un grand nombre de raisons :

- Au 31 décembre, le taux d'occupation physique a baissé de 3,1 % par rapport à 2020, baisse surtout liée à nos portefeuilles d'immeubles dans les quartiers d'affaires centraux de Montréal et d'Ottawa;
- En raison de la baisse des niveaux d'occupation dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux, nous avons assisté à une réduction importante des revenus de stationnement pour les deux premiers trimestres de l'exercice, avant qu'ils se stabilisent au troisième trimestre, suivie d'une lente reprise au quatrième trimestre entraînée par nos immeubles les plus centraux et affichant l'achalandage le plus important, notamment Place Alexis-Nihon et la Gare Centrale, à Montréal. Les gains au quatrième trimestre ont été en partie contrebalancés par une perte liée aux difficultés financières de l'un de nos fournisseurs de services de stationnement à Montréal et à Ottawa. Les revenus de stationnement continuent de représenter l'un des éléments ayant le plus contribué au bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de bureau par rapport aux niveaux d'avant la pandémie;
- La diminution du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est également liée à une augmentation des charges d'exploitation relative à la réouverture graduelle du secteur des immeubles de bureaux au troisième et au quatrième trimestres. Étant donné qu'une grande partie de nos locations à Ottawa est liée à des organismes gouvernementaux qui exercent leurs activités sur la base de loyers bruts, le recouvrement de l'augmentation des charges est très limité; en 2020, nous avons bénéficié d'une diminution des charges d'exploitation pour la même raison;
- En 2020, nous avons comptabilisé des revenus accessoires importants liés à la gestion de projets et des profits sur les travaux d'améliorations locatives, qui n'ont pas pu être répétés en 2021 en raison du faible niveau de l'activité de location;

- La diminution du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable s'explique également par divers ajustements de fin d'exercice au quatrième trimestre, comme des ajustements d'impôt et de charges d'exploitation pour les contrats de location conclus avec les gouvernements ainsi que des loyers gratuits sur un renouvellement de 15 ans visant une superficie de 330 000 pieds carrés occupée par le gouvernement fédéral, au 550, boulevard de la Cité, à Gatineau;
- 2021 a connu une diminution des pertes de crédit par rapport à 2020, qui a atténué l'érosion du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable.

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur - Portefeuille bureaux

La diminution de 258,5 millions de dollars de la juste valeur de notre portefeuille d'immeubles de bureaux découle principalement des immeubles transférés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente, y compris ceux liés à la convention d'arrangement, et de divers ajustements qui ont eu une incidence sur les flux de trésorerie des actifs de bureaux.

Les ajustements qui ont une incidence sur les flux de trésorerie sont principalement attribuables à une augmentation de la provision pour créances douteuses, à une hausse des frais relatifs à la location, à une période d'absorption des inoccupations plus longue et à une réduction de la croissance du marché. Ces ajustements reflètent l'incertitude quant à l'incidence à long terme des stratégies de télétravail dans le secteur des immeubles de bureaux, qui sont perçues par les investisseurs comme un risque légèrement plus élevé.

Portefeuille bureau

Bureaux	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Marché géographique				
Montréal	48	6 464 000	49	6 488 000
Québec	13	2 419 000	13	2 409 000
Ottawa ¹	17	2 003 000	18	2 192 000
Total du portefeuille bureau	78	10 886 000	80	11 089 000

¹ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

Investissements dans les propriétés du portefeuille bureau

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021 \$	2020 \$	Δ %	2021 \$	2020 \$	Δ %
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	13 189	10 328	27,7	21 519	27 348	(21,3)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	5 414	7 102	(23,8)	12 931	9 580	35,0
Améliorations locatives	1 558	2 105	(26,0)	15 206	8 117	87,3
Frais relatifs à la location	1 076	1 041	3,4	4 352	4 525	(3,8)
Propriétés en développement	930	3 183	(70,8)	2 427	22 103	(89,0)
Total des dépenses en capital¹ (incluant intérêts capitalisés)	22 167	23 759	(6,7)	56 435	71 673	(21,3)
Total des dépenses en capital¹ (excluant intérêts capitalisés)	22 157	22 090	0,3	54 895	65 406	(16,1)

¹ Inclut la Quote-part Cominar des coentreprises

Opérations immobilières – Bureaux

Taux d'occupation

Taux d'occupation du portefeuille

Bureaux	Commis		Physique	
	31 déc. 2021	31 déc. 2020	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Marché géographique				
Montréal	87,6 %	91,7 %	86,0 %	90,1 %
Québec	96,3 %	97,7 %	96,0 %	97,2 %
Ottawa ¹	89,8 %	92,1 %	86,5 %	88,6 %
Total du portefeuille bureau	90,0 %	93,1 %	88,3 %	91,4 %

¹ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

Le taux d'occupation physique et commis des bureaux a diminué de 3,1 % en 2021, par rapport à ce qu'il était au 31 décembre 2020, après l'échéance de quelques baux clés dans un marché où l'activité de location de bureaux est à l'arrêt en raison de la pandémie. À Montréal, la baisse du taux d'occupation est surtout liée au départ de quelques locataires importants totalisant 200 000 pieds carrés, dans les quartiers centraux des affaires. Le taux d'occupation physique a diminué par 2,1% à Ottawa depuis le commencement de l'année, où nous avons enregistré un départ important de 60 000 pieds carrés au premier trimestre de 2021 à 1000 Innovation Drive. Enfin, la baisse de 1,2 % enregistrée par le portefeuille de Québec s'explique par le non-renouvellement d'espaces locatifs plus petits et par des réductions de superficie, la plus grande représentant 11 000 pieds carrés au 150, boulevard René-Lévesque.

Activités de location – Portefeuille bureau

Baux échus en 2021	
Nombre de clients	176
Superficie locative (pieds carrés)	1 750 918
Baux renouvelés	
Nombre de clients	110
Superficie locative (pieds carrés)	1 358 551
Taux de rétention	77,6 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	42
Superficie locative (pieds carrés)	345 944
Départs non prévus	
Nombre de clients	15
Superficie locative (pieds carrés)	186 000

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2021, 77,6 % des superficies locatives du portefeuille bureau venant à échéance en 2021 avaient été renouvelées. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,3 million de pieds carrés, alors que des locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail représentaient une superficie locative de 0,2 million de pieds carrés. Au 31 décembre 2021, 97,3 % de la superficie locative venant à échéance en 2021 a fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Portefeuille bureau	Trimestre terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen
Marché géographique						
Montréal	182 990	5,1 %	520 593	5,3 %	573 000	8,0 %
Québec	44 400	1,8 %	269 788	5,8 %	251 000	3,4 %
Ottawa ¹	337 804	15,5 %	568 170	9,7 %	248 000	12,8 %
Portefeuille bureau total	565 193	10,6 %	1 358 551	7,0 %	1 072 000	7,6 %

¹ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est calculée en comparant le loyer en place à la fin du bail au loyer en place au début du renouvellement du bail. Notre croissance locative pour les baux échéant en 2021 était de 7,0 %, attribuable surtout aux augmentations enregistrées par la Ville de Québec et par Ottawa relativement à deux baux majeurs conclus avec le gouvernement, d'une superficie totale de 440 000 pieds carrés.

Baux venant à échéance - portefeuille bureau

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	1 221 570	1 548 763	1 306 523	1 259 732	678 947
% du portefeuille bureau	11,2 %	14,2 %	12,0 %	11,6 %	6,2 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille bureau au 31 décembre 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Bureaux	5,4	8,6	12 197	18,29

En fin d'année, Cominar servait une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 850 locataires occupant chacun une superficie moyenne de 12 197 pieds carrés. Les trois principaux locataires, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 5,6 %, 4,6 % et 3,4 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps pour la portion gouvernementale.

10 principaux clients du portefeuille bureau

Le tableau ci-dessous présente nos dix plus importants clients du portefeuille bureau :

10 principaux clients - Portefeuille bureau	% de la superficie locative brute du portefeuille bureau ¹	% des produits d'exploitation du portefeuille bureau ¹
Société québécoise des infrastructures	4,7 %	5,6 %
Travaux publics Canada	3,6 %	4,6 %
Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada	1,8 %	3,4 %
Institut Royal pour l'avancement des sciences (McGill) 2	0,4 %	0,8 %
Ford du Canada Limitée ²	0,4 %	0,7 %
Ville de Montréal	0,4 %	0,5 %
Centre de services scolaire de Montréal (Conseil scolaire) 2	0,6 %	0,5 %
Groupe immobilier Desjardins	0,4 %	0,5 %
Autorité des marchés financiers (organisme gouvernemental) ²	0,3 %	0,4 %
Banque HSBC du Canada	0,2 %	0,4 %
Total	12,8 %	17,4 %

¹ Sur la base des locataires en place au 31 décembre 2021.

² Ce locataire ne sera plus locataire après la clôture de l'opération, car il occupe des bureaux dans des immeubles qui sont détenus en vue de la vente.

Domaine d'activité	% de la superficie locative brute du portefeuille bureau ¹	% des produits d'exploitation du portefeuille bureau ¹
Institutions gouvernementales et para-gouvernementales	31,6 %	26,1 %
Services professionnels, scientifiques et techniques	15,5 %	17,0 %
Services financiers, immobiliers et bancaires	14,6 %	16,7 %
Vente en gros, distribution, transport et logistique	11,9 %	13,1 %
Éducation	7,0 %	7,6 %
Technologies	6,3 %	6,3 %
Services administratifs	4,5 %	5,1 %
Manufacturier	3,3 %	3,7 %
Services médicaux	2,6 %	2,6 %
Autres	2,7 %	1,8 %
Total	100,0 %	100,0 %

¹ Sur la base des locataires en place au 31 décembre 2021.

Faits saillants – commercial

Périodes terminées le 31 décembre 2021

Trimestre

Exercice

Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable^{1,2}

(3,6) %

12,0 %

Réduction du loyer net moyen des baux renouvelés

(1,4) %

(2,1) %

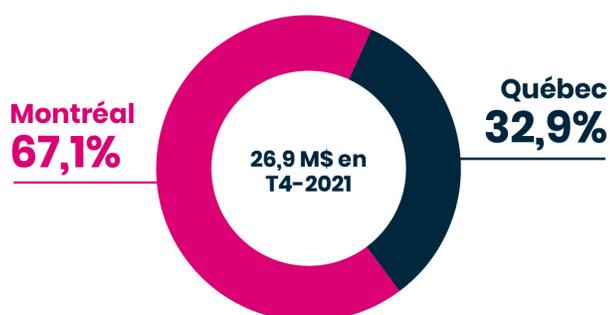
Taux d'occupation commis

90,7 %

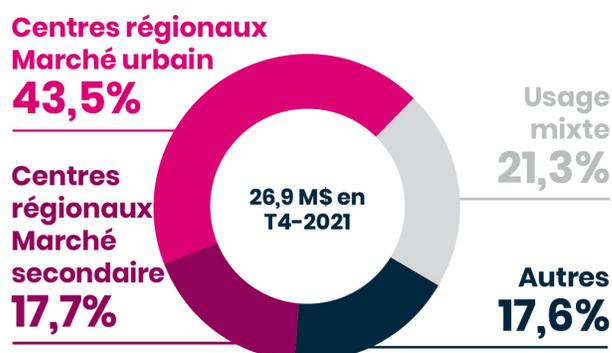
Ajustement de la juste valeur

(90)M\$ (366)M\$

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par marché géographique²



Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par type d'immeuble²



¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

² Répartition en fonction du trimestre terminé le 31 décembre 2021.

L'information financière et opérationnelle présentée dans cette rubrique reflète le portefeuille d'immeubles commerciaux de Cominar au 31 décembre 2021 (41 immeubles commerciaux) et ne reflète pas le portefeuille d'immeubles commerciaux restant de Cominar après la clôture de l'opération (30 immeubles commerciaux).

Faits saillants financiers et opérationnels - Commercial

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Performance financière						
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	59 967	59 783	0,3	239 106	239 967	(0,4)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	27 122	28 092	(3,5)	111 557	98 523	13,2
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	26 910	27 911	(3,6)	110 491	98 669	12,0
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(90 197)	(163 982)	(45,0)	(366 443)	(410 196)	(10,7)
Perte nette	(69 400)	(143 027)	(51,5)	(287 300)	(351 989)	(18,4)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	21 188	20 860	1,6	82 413	65 774	25,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	15 447	18 469	(16,4)	61 293	52 595	16,5
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar ¹				1 151 540	1 889 299	(39,0)
Juste valeur des immeubles de placement détenus en vue de la vente - Quote-part Cominar ¹				434 678	–	100,0
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar ¹				738 762	887 262	
Immeubles productifs de revenu non grevés				422 300	645 265	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenu ^{1,2}				46,6 %	47,0 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				41	44	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				9 409	9 480	
Taux d'occupation commis				90,7 %	90,8 %	
Taux d'occupation physique				87,2 %	86,3 %	
Taux de rétention				72,8 %	76,9 %	
Réduction du loyer net moyen des baux renouvelés				(2,1) %	(4,3) %	
Activités de développement						
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹				36 441	37 165	

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

² Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar.

COVID-19 – Analyse des impacts et risques – Immeubles commerciaux

En avril et en mai 2021, plusieurs régions (région métropolitaine de Québec, le Bas-Saint-Laurent, Chaudières-Appalaches et l'Outaouais) ont été fermées à nouveau (à l'exception des services essentiels) pour une durée moyenne de cinq semaines.

En conséquence de la pandémie, les centres commerciaux ont été fermés du 24 décembre 2020 au 8 février 2021, à l'exception des services essentiels. Les restaurants (autorisation seulement pour les plats à emporter), les cinémas, les salles de spectacle et les centres d'entraînement physique ont été de nouveau fermés le 31 décembre 2021. Tous avaient rouvert le 31 janvier 2022 (sauf les centres d'entraînement physique) avec une capacité limitée de 50 %.

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2021, nous avons constaté une augmentation de 16 % de la fréquentation dans tous les principaux immeubles non urbains (sauf Alexis-Nihon et Place de la Cité) par rapport au trimestre correspondant de 2020, et une diminution de 16 % de la fréquentation par rapport au niveau comparable de 2019 avant la pandémie. La fréquentation au cours du trimestre clos le 31 décembre 2021 constitue une amélioration nette par rapport aux deux premiers trimestres de 2021. Nous avons connu une hausse de 14 % du total des ventes comparables dans tous les immeubles principaux non urbains (sauf Alexis-Nihon et Place de la Cité) par rapport au trimestre correspondant de 2020 et une baisse de 9 % des ventes par rapport au niveau comparable de 2019 avant la pandémie.

Les catégories des services essentiels, des articles de sport, de l'électronique, de l'ameublement et de la décoration ainsi que des bijoux ont connu de fortes ventes au cours du dernier trimestre, dans les circonstances. La catégorie de la mode intermédiaire commence à se redresser, un bon nombre d'exploitants ayant retrouvé les niveaux de 2019 pour le trimestre. Les vêtements pour femmes, les vêtements pour hommes et les accessoires mode sont les catégories qui connaissent une reprise plus lente.

Résultats d'exploitation - Commercial

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 31 décembre 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	59 641	59 073	1,0	238 176	238 272	–
Charges d'exploitation	(32 633)	(31 549)	3,4	(126 949)	(140 797)	(9,8)
Bénéfice d'exploitation net	27 008	27 524	(1,9)	111 227	97 475	14,1
Charges financières	(5 056)	(7 150)	(29,3)	(26 023)	(30 283)	(14,1)
Frais d'administration du Fonds	(956)	(197)	385,3	(3 437)	(2 774)	23,9
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(90 197)	(163 982)	(45,0)	(366 443)	(410 196)	(10,7)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	(199)	847	(123,5)	(2 594)	(4 325)	(40,0)
Frais de transaction	–	(69)	1,0	(30)	(1 886)	(98,4)
Perte nette et résultat global	(69 400)	(143 027)	(51,5)	(287 300)	(351 989)	(18,4)

Résultats d'exploitation - Portefeuille commercial comparable

Cominar analyse ses résultats d'exploitation sectoriels en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le portefeuille comparable exclut les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du commercial

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021 ¹	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	59 495	59 481	–	237 073	239 781	(1,1)
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	(32 585)	(31 570)	3,2	(126 582)	(141 112)	(10,3)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ²	26 910	27 911	(3,6)	110 491	98 669	12,0

¹ L'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut une distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears Canada.

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Au quatrième trimestre de 2021, la baisse de 3,6 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille d'immeubles commerciaux comparables par rapport au trimestre correspondant de 2020 est surtout attribuable à la Subvention salariale d'urgence du Canada, qui a été entièrement prise en compte au quatrième trimestre de 2020. L'augmentation de 12,0 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable en 2021 par rapport à 2020 découle principalement d'une diminution de 21,8 millions de dollars des pertes de crédit attendues.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021 ¹	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Marché géographique						
Montréal	18 066	16 836	7,3	69 315	61 523	12,7
Québec	8 850	10 132	(12,7)	37 235	35 564	4,7
Ottawa ²	(6)	943	(100,6)	3 941	1 582	149,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ³	26 910	27 911	(3,6)	110 491	98 670	12,0

¹ L'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut une distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears Canada.

² Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa. Principalement, les Galeries de Hull.

³ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable d'Ottawa pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 a augmenté en raison principalement du règlement de la réclamation concernant Sears Canada au premier trimestre de 2021.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021 ¹	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Types d'actif						
Centres régionaux - marché urbain	11 704	11 061	5,8	43 773	35 276	24,1
Centres régionaux - marché secondaire	4 751	5 162	(8,0)	20 283	17 592	15,3
Usage mixte	5 727	6 771	(15,4)	25 958	26 464	(1,9)
Autres	4 728	4 917	(3,8)	20 477	19 337	5,9
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	26 910	27 911	(3,6)	110 491	98 669	12,0

¹ L'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut une distribution reçue de 2,6 millions de dollars au titre du règlement de réclamation concernant Sears Canada.

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2021, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour les centres régionaux – marché urbain a bénéficié de l'incidence favorable du règlement de 2,6 millions de dollars reçu au titre des réclamations concernant Sears Canada au premier trimestre de 2021.

Pondération du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable commercial

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2021	2020	2021	2020
	Marché géographique			
Montréal	67,1 %	60,3 %	62,7 %	62,4 %
Québec	32,9 %	36,3 %	33,7 %	36,0 %
Ottawa ¹	– %	3,4 %	3,6 %	1,6 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

¹ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

² Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2021	2020	2021	2020
	Types d'actif			
Centres régionaux - marché urbain	43,5 %	39,6 %	39,6 %	35,8 %
Centres régionaux - marché secondaire	17,7 %	18,5 %	18,4 %	17,8 %
Usage mixte	21,3 %	24,3 %	23,5 %	26,8 %
Autres	17,6 %	17,6 %	18,5 %	19,6 %
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ¹	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur - Portefeuille commercial

La diminution de 369,1 millions de dollars de la juste valeur du portefeuille d'immeubles commerciaux est surtout attribuable aux immeubles transférés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente, y compris ceux liés à la convention d'arrangement, et à divers ajustements ayant une incidence sur les flux de trésorerie du portefeuille d'immeubles commerciaux.

Les flux de trésorerie liés aux évaluations ont été ajustés essentiellement par une augmentation des frais relatifs à la location et des dépenses en capital combinée à une réduction des loyers du marché. La provision pour créances douteuses a diminué pour l'exercice, mais les réserves pour inoccupation pour la période de projection de 10 ans ont augmenté pour de nombreux immeubles.

Portefeuille commercial

Commercial	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Marché géographique				
Montréal	19	5 218 000	19	5 218 000
Québec	20	3 842 173	23	3 913 000
Ottawa ¹	2	349 000	2	349 000
Total du portefeuille commercial	41	9 409 173	44	9 480 000

¹ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa

Commercial	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Types d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	7	3 865 000	7	3 865 000
Centres régionaux - marché secondaire	6	1 918 000	6	1 918 000
Usage mixte	2	1 415 000	2	1 415 000
Autres	26	2 211 173	29	2 282 000
Total du portefeuille commercial	41	9 409 173	44	9 480 000

Investissements dans les propriétés du portefeuille commercial

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	14 671	9 886	48,4	38 667	50 592	(23,6)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	7 707	3 137	145,7	9 187	4 366	110,4
Améliorations locatives	2 062	2 245	(8,2)	8 208	8 581	(4,3)
Frais relatifs à la location	236	732	(67,8)	1 364	1 602	(14,9)
Propriétés en développement	2 982	111	2 586,5	5 262	2 654	98,3
Total des dépenses en capital¹ (incluant intérêts capitalisés)	27 658	16 111	71,7	62 688	67 795	(7,5)
Total des dépenses en capital¹ (excluant intérêts capitalisés)	26 626	15 777	68,8	58 616	64 837	(9,6)

¹ Inclut la Quote-part Cominar des coentreprises

Immeubles en construction et projets de développement du portefeuille commercial

Centropolis – Résidentiel

En partenariat avec Cogir / Divco, cet aménagement résidentiel de ±530 unités est actuellement au stade d'approbation officielle à la Ville de Laval et devrait commencer au deuxième trimestre de 2022 avec la construction de la première phase (environ 364 unités).

Occasions d'intensification

Aux Galeries de Hull, nous sommes maintenant à l'étape de rencontre avec la Ville de Gatineau au sujet d'un plan directeur grandement optimisé pour le site et en continuité avec la requalification du secteur, présentement en cours.

Opérations immobilières – Commercial

Taux d'occupation

Taux d'occupation du portefeuille

	Commis		Physique	
	31 déc. 2021	31 déc. 2020	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Commercial				
Marché géographique				
Montréal	91,7 %	91,3 %	88,4 %	87,8 %
Québec	90,0 %	90,3 %	86,6 %	86,0 %
Ottawa ¹	84,3 %	87,5 %	75,1 %	65,2 %
Total du portefeuille commercial	90,7 %	90,8 %	87,2 %	86,3 %

¹ Pour des fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

	Commis		Physique	
	31 déc. 2021	31 déc. 2020	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Commercial				
Type d'actif				
Centres régionaux - marché urbain	91,7 %	91,6 %	86,6 %	83,5 %
Centres régionaux - marché secondaire	93,8 %	93,4 %	91,5 %	88,5 %
Usage mixte	93,0 %	95,0 %	90,1 %	95,0 %
Autres	85,0 %	84,3 %	82,7 %	82,8 %
Total du portefeuille commercial	90,7 %	90,8 %	87,2 %	86,3 %

Activités de location - Commercial

Baux échus en 2021	
Nombre de clients	528
Superficie locative (pieds carrés)	1 532 605
Baux renouvelés	
Nombre de clients	339
Superficie locative (pieds carrés)	1 116 374
Taux de rétention	72,8 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	74
Superficie locative (pieds carrés)	524 450
Départs non prévus	
Nombre de clients	19
Superficie locative (pieds carrés)	106 000

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2021, 72,8 % de la superficie locative commerciale échéant en 2021 a été renouvelée. Nous sommes demeurés actifs sur le front de la location avec 524 000 pieds carrés de nouveaux baux en place pour 2021. Les locataires qui sont partis avant la fin de leur bail représentent 0,1 million de pieds carrés. En 2021, 107,1 % de la superficie locative arrivant à échéance a fait l'objet de renouvellements et de nouveaux baux.

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2021, nous avons enregistré des nouveaux baux représentant au total 160 000 pieds carrés, notamment trois emplacements Éconofitness (centre d'entraînement physique) (total de 43 000 pieds carrés), GBI Experts-Conseils ((Galeries Rive-Nord, locaux pour bureaux) 30 000 pieds carrés), 4 boutiques Griffon (total de 20 000 pieds carrés) et MontVR ((Centre Les Rivières), 15 000 pieds carrés).

En 2021, le taux d'occupation physique a bénéficié de l'incidence favorable de nouveaux baux totalisant 524 450 pieds carrés, notamment :

- Tesla (Cyrille-Duquet, à Québec) 31 000 pieds carrés
- Éconofitness (4 baux) (centre d'entraînement physique) 60 000 pieds carrés
- GBI Experts-Conseils (Galeries Rive-Nord, locaux pour bureaux) 30 000 pieds carrés
- Urban Planet (Mail Champlain) 21 000 pieds carrés
- Griffon (4 baux) 20 000 pieds carrés
- Dollarama (Galeries Rive-Nord) 19 000 pieds carrés
- Archambault (Centre Les Rivières) 15 000 pieds carrés
- MontVR (Centre Les Rivières) 15 000 pieds carrés

Contrats de location additionnels commis qui devraient être en vigueur d'ici la fin de 2022, pour une superficie totale de 176 000 pieds carrés, notamment :

- AVRIL, épicerie axée sur la santé (Place de la Cité) 36 000 pieds carrés
- Clinique médicale Elna (Rockland) 17 000 pieds carrés
- HART - Maison en Gros (Centre Rivière-du-Loup) 17 000 pieds carrés
- LA VUE (4 baux) 17 000 pieds carrés
- Dollarama (Galeries de Hull) 15 000 pieds carrés
- Bicycles Quilicot (Centre Laval) 10 000 pieds carrés
- CIMA (Centre Rivière-du-Loup) 9 000 pieds carrés

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Portefeuille commercial	Trimestre terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen
Marché géographique						
Montréal	201 931	0,4 %	668 791	(1,2) %	583 000	(7,8)%
Québec	136 413	(3,3)%	410 041	(3,8) %	544 000	(1,0)%
Ottawa ¹	20 111	0,1 %	37 542	3,3 %	43 000	9,8 %
Portefeuille commercial total	358 455	(1,4)%	1 116 374	(2,1) %	1 170 000	(4,3)%

¹ Aux fins de la présentation, la région de Gatineau est comprise dans le marché géographique d'Ottawa.

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés est mesurée en comparant le loyer à la fin du bail à celui du début du renouvellement du bail.

Baux venant à échéance - portefeuille commercial

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	1 444 318	1 112 687	891 233	829 193	628 558
% du portefeuille commercial	15,4 %	11,8 %	9,5 %	8,8 %	6,7 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille commercial au 31 décembre 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Commercial	5,0	8,1	4 979	19,05

En fin d'année, Cominar servait une clientèle vaste et très diversifiée dans le commercial, qui compte quelque 1 700 locataires occupant chacun une superficie moyenne approximative de 4 979 pieds carrés. Les trois principaux clients, Groupe Canadian Tire, Groupe Loblaws et les marques Winners, représentent respectivement environ 4,2 %, 2,7 % et 2,5 % des produits d'exploitation du portefeuille commercial provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps.

10 principaux clients du portefeuille commercial

Le tableau ci-dessous présente la contribution de nos dix plus importants clients du portefeuille commercial :

10 principaux clients - Portefeuille commercial	% de surface locative du portefeuille commercial ¹	% des produits d'exploitation du portefeuille commercial ¹
Groupe Canadian Tire	6,4 %	4,2 %
Groupe Loblaws	3,0 %	2,7 %
Marques Winners	2,8 %	2,5 %
Groupe Metro	3,2 %	2,3 %
Dollarama	2,2 %	1,9 %
Groupe Marie-Claire	1,7 %	1,6 %
Sobey's (IGA)	2,1 %	1,7 %
Decathlon	2,4 %	1,5 %
Leon's/The Brick	1,8 %	1,3 %
Groupe Bell	0,5 %	1,3 %
Total	26,1 %	21,0 %

¹ Sur la base des locataires en place au 31 décembre 2021.

Faits saillants - Industriel et polyvalent

Périodes terminées le 31 décembre 2021	Trimestre	Exercice
Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable¹	10,0 %	10,1 %
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés	23,9 %	22,4 %
Taux d'occupation commis		97,4 %
Ajustement de la juste valeur	28M\$	256M\$

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

L'information financière et opérationnelle présentée dans cette section reflète le portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents de Cominar au 31 décembre 2021 (190 immeubles industriels et polyvalents) et ne reflète pas le portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents restant de Cominar après la clôture de l'opération, portefeuille qui sera en grande partie vendu dans le cadre de l'opération.

Faits saillants financiers et opérationnels - Industriel et polyvalent

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Performance financière						
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	41 433	39 006	6,2	164 120	157 494	4,2
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	27 543	25 113	9,7	105 333	96 138	9,6
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	27 176	24 704	10,0	103 648	94 182	10,1
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	27 956	156 364	(82,1)	255 855	123 165	107,7
Bénéfice net	49 795	177 674	(72,0)	342 473	184 791	85,3
Fonds provenant de l'exploitation ¹	21 960	21 189	3,6	87 196	77 793	12,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	18 116	19 873	(8,8)	74 290	68 885	7,8
Juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar ¹				177 750	1 931 935	(90,8)
Juste valeur des immeubles de placement détenus en vue de la vente - Quote-part Cominar ¹				2 044 800	–	100,0
Financement						
Emprunts hypothécaires - Quote-part Cominar ¹				519 909	502 837	
Immeubles productifs de revenus non grevés				675 550	634 715	
Ratio d'emprunts hypothécaires sur les immeubles productifs de revenus ^{1,3}				23,4 %	26,0 %	
Information opérationnelle						
Nombre d'immeubles de placement				190	190	
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				15 252	15 252	
Taux d'occupation commis				97,4 %	96,7 %	
Taux d'occupation physique				96,9 %	95,3 %	
Taux de rétention				72,1 %	77,7 %	
Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés				22,4 %	18,0 %	

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

² Total des emprunts hypothécaires divisé par juste valeur des immeubles productifs de revenu - Quote-part Cominar.

Résultats d'exploitation - Industriel et polyvalent

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 31 décembre 2021 et 2020, tels que présentés dans nos états financiers consolidés :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	41 433	39 006	6,2	164 120	157 494	4,2
Charges d'exploitation	(13 891)	(13 893)	—	(58 787)	(61 356)	(4,2)
Bénéfice d'exploitation net	27 542	25 113	9,7	105 333	96 138	9,6
Charges financières	(5 272)	(3 714)	41,9	(17 055)	(17 602)	(3,1)
Frais d'administration du Fonds	(431)	(89)	384,3	(1 550)	(1 251)	23,9
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	27 956	156 364	(82,1)	255 855	123 165	107,7
Frais de transaction	—	—	—	(110)	—	(100,0)
Dépréciation du goodwill	—	—	—	—	(15 721)	100,0
Bénéfice net avant impôts sur les bénéfices	49 795	177 674	(72,0)	342 473	184 729	85,4
Impôts exigibles	—	—	—	—	62	(100,0)
Bénéfice net et résultat global	49 795	177 674	(72,0)	342 473	184 791	85,3

Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable industriel et polyvalent

Cominar analyse ses résultats d'exploitation en tenant compte de la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable exclut les produits locatifs découlant de la comptabilisation linéaire des baux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable industriel et polyvalent

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	40 882	38 504	6,2	161 892	154 846	4,6
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	(13 706)	(13 800)	(0,7)	(58 244)	(60 664)	(4,0)
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar¹	27 176	24 704	10,0	103 648	94 182	10,1

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

L'immobilier industriel continue d'offrir un très bon rendement dans le contexte de la COVID-19, conformément aux indicateurs de base résilients du marché industriel.

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur - Portefeuille industriel et polyvalent

L'augmentation de 255,9 millions de dollars de la juste valeur de notre portefeuille industriel et polyvalent est surtout attribuable à l'effet combiné des ajustements des flux de trésorerie liés aux évaluations et de la compression des rendements. Le marché industriel a été solide en 2021.

Portefeuille industriel et polyvalent

Industriel et polyvalent	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Marché géographique				
Montréal	126	11 811 000	126	11 811 000
Québec	64	3 441 000	64	3 441 000
Total du portefeuille industriel et polyvalent	190	15 252 000	190	15 252 000

Investissements dans les propriétés du portefeuille industriel et polyvalent

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	1 302	1 152	13,0	3 521	3 790	(7,1)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	4 131	2 433	69,8	6 796	3 055	122,5
Améliorations locatives	941	1 253	(24,9)	5 694	4 845	17,5
Frais relatifs à la location	538	541	(0,6)	2 863	2 278	25,7
Propriétés en développement	6 377	142	4 390,8	7 258	259	2 702,3
Total des dépenses en capital (incluant intérêts capitalisés)	13 289	5 521	140,7	26 132	14 227	83,7
Total des dépenses en capital (excluant intérêts capitalisés)	13 161	5 521	138,4	25 918	14 227	82,2

Opérations immobilières – Industriel et polyvalent

Taux d'occupation

Taux d'occupation du portefeuille

	Commis		Physique	
	31 déc. 2021	31 déc. 2020	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Industriel et polyvalent				
Marché géographique				
Montréal	97,2 %	96,6 %	96,8 %	95,2 %
Québec	97,8 %	96,9 %	97,0 %	95,7 %
Total du portefeuille industriel et polyvalent	97,4 %	96,7 %	96,9 %	95,3 %

Dans les deux marchés, le taux d'occupation physique a augmenté de façon constante au cours des 12 derniers mois, pour atteindre 96,9 % au 31 décembre 2021, soit une hausse de 1,6 % par rapport à il y a un an.

Activités de location – Industriel et polyvalent

Baux échus en 2021	
Nombre de clients	186
Superficie locative (pieds carrés)	2 159 145
Baux renouvelés	
Nombre de clients	128
Superficie locative (pieds carrés)	1 556 701
Taux de rétention	72,1 %
Nouveaux baux	
Nombre de clients	82
Superficie locative (pieds carrés)	911 137
Départs non prévus	
Nombre de clients	7
Superficie locative (pieds carrés)	175 000

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2021, 1,6 million de pieds carrés ou 72,1 % des superficies locatives du portefeuille industriel et polyvalent venues à échéance en 2021 ont été renouvelées. Nous avons également signé de nouveaux baux représentant une superficie locative de 0,9 million de pieds carrés, alors que des locataires dont les baux ne venaient pas à échéance et qui ont quitté avant la fin de leur bail, représentent une superficie locative de 0,2 million de pieds carrés. Au 31 décembre 2021, 114,3 % des superficies locatives venant à échéance en 2021 avait été couvertes par des nouveaux baux et des renouvellements.

Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés

Industriel et polyvalent	Trimestre terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2021		Exercice terminé le 31 décembre 2020	
	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen	Superficie locative renouvelée (pieds carrés)	Croissance du loyer net moyen
Marché géographique						
Montréal	265 806	24,6 %	1 245 719	22,0 %	1 836 000	20,3 %
Québec	71 248	21,5 %	310 982	23,5 %	450 000	10,6 %
Portefeuille industriel et polyvalent total	337 054	23,9 %	1 556 701	22,4 %	2 286 000	18,0 %

Baux venant à échéance - portefeuille industriel et polyvalent

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Superficie locative (pieds carrés)	2 786 579	2 448 392	1 874 210	1 957 609	1 701 214
% du portefeuille industriel et polyvalent	18,3 %	16,1 %	12,3 %	12,8 %	11,2 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux du portefeuille industriel et polyvalent au 31 décembre 2021 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)	Superficie moyenne par client (pi ²)	Loyer minimum moyen (\$/pi ²)
Industriel et polyvalent	6,9	7,5	16 705	7,42

En fin d'année, Cominar servait une clientèle vaste et très diversifiée, qui compte quelque 880 locataires occupant chacun une superficie moyenne d'approximativement 16 705 pieds carrés. Les trois principaux clients, Infra MTL inc. (à la Gare Centrale), LDC Logistics Development corp ³. et Société québécoise des infrastructures ³, représentent respectivement environ 2,2 %, 0,5 % et 0,4 % des produits d'exploitation. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 2,7 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'agences gouvernementales ou d'agences liées.

10 principaux clients du portefeuille industriel et polyvalent

Le tableau ci-dessous présente de nos dix plus importants clients du portefeuille industriel et polyvalent:

10 principaux clients - Portefeuille industriel et polyvalent	% de la superficie locative du portefeuille industriel et polyvalent ²	% des produits d'exploitation du portefeuille industriel et polyvalent ²
Infra MTL inc. ¹	3,1 %	2,2 %
LDC Logistics Development corp ³	1,6 %	0,5 %
Société québécoise des infrastructures ³	0,6 %	0,4 %
Groupe immobilier Desjardins ³	0,4 %	0,4 %
Wolseley Canada ³	0,6 %	0,3 %
Groupe Colabor ³	0,7 %	0,3 %
Nortek Air Solutions Québec ³	0,6 %	0,3 %
Jerry Cohen Forwarders ³	0,4 %	0,3 %
Englobe Corp ³	0,2 %	0,2 %
Entreposage et manutention GTI ³	0,4 %	0,2 %
Total	8,6 %	5,1 %

¹ Infra MTL inc. est une filiale à part entière de la Caisse de dépôt et placement du Québec et est liée au projet REM.

² Sur la base des locataires en place au 31 décembre 2021.

³ Ce locataire ne sera plus locataire après la clôture de l'opération, car il occupe des bureaux dans des immeubles qui sont détenus en vue de la vente.

Domaine d'activité	% de la superficie locative du portefeuille industriel et polyvalent ¹	% des produits d'exploitation du portefeuille industriel et polyvalent ¹
Ventes en gros, distribution, transport et logistique	63,0 %	67,9 %
Manufacturier	16,6 %	12,3 %
Services professionnels, scientifiques et techniques	7,8 %	7,3 %
Établissements gouvernementales et para-gouvernementales	2,8 %	2,7 %
Marchés d'alimentation et divertissement	2,5 %	2,3 %
Services financiers, immobiliers et bancaires	2,4 %	2,4 %
Industrie lourde	1,4 %	1,5 %
Technologies	1,1 %	1,1 %
Services administratifs	0,9 %	0,9 %
Services médicaux	0,8 %	0,7 %
Autres	0,7 %	0,9 %
Total	100,0 %	100,0 %

¹ Sur la base des locataires en place au 31 décembre 2021.

Faits saillants financiers et opérationnels – Siège social

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre ²			Exercice ²		
	2021	2020	Δ %	2021	2020	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Performance financière						
Charge financière	(19 642)	(18 018)	9,0	(62 838)	(66 351)	(5,3)
Frais d'administration du fonds	(15 133)	(3 778)	300,6	(27 138)	(10 863)	149,8
Perte nette	(34 775)	(21 796)	59,5	(89 976)	(77 214)	16,5
Fonds provenant de l'exploitation ¹	(34 788)	(20 345)	71,0	(89 842)	(76 652)	17,2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ¹	(34 788)	(20 346)	71,0	(89 842)	(76 651)	17,2
Financement³						
Facilité de crédit non garantie				117 000	74 158	
Facilités de crédit garanties				420 093	292 800	
Déventures				871 973	1 070 491	

¹ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

² Les trimestres et exercices terminés les 31 décembre 2021 et 2020 tiennent compte de l'impact financier estimé de la COVID-19. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques ».

³ Se reporter à la rubrique « Liquidités et sources de financement ».

Dépenses du siège social

Les dépenses du siège social comprennent la charge financière liée aux déventures non garanties et les facilités de crédit et les frais d'administration du Fonds non affectés aux propriétaires.

Charges financières

La diminution de la charge financière liée au siège social en 2021, par rapport à l'exercice de 2020, s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les déventures en raison du rachat net de 250,0 millions de dollars de déventures en 2020, et par la baisse des intérêts sur les emprunts hypothécaires, en raison du remboursement d'hypothèques de 81,0 millions de dollars en septembre 2020, en partie contrebalancées par la baisse des intérêts capitalisés et l'utilisation accrue des facilités de crédit.

Frais d'administration du fonds

Exclusion faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 1,6 million de dollars par rapport à la période correspondante de 2020, en raison du niveau plus élevé des frais juridiques liés aux faillites et aux litiges ainsi que de l'incidence, sur les salaires, de la diminution des subventions salariales d'urgence du Canada reçues en 2021.

Parts émises et en circulation

Les participations dans Cominar sont composées d'une seule catégorie de parts dont le nombre est illimité. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de Cominar. Chaque part confère un droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions de Cominar. Toutes les parts émises sont entièrement payées.

	Exercice terminé le 31 décembre 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	Parts	Parts
Parts émises et en circulation au début de l'exercice	182 451 026	182 111 365
Exercices d'options, conversion des parts incessibles et parts différées	–	339 661
Parts émises et en circulation à la fin de l'exercice	182 451 026	182 451 026

Information supplémentaire	27 février 2022
Parts émises et en circulation	182 451 026
Option d'achat de parts en cours	2 977 600
Parts incessibles, parts différées et parts à la performance	708 298

Plan incitatif à long terme

Le plan incitatif à long terme est un outil de rémunération utilisé pour intéresser, motiver et fidéliser les principaux dirigeants qui contribuent au succès continu de Cominar et à l'accroissement de la valeur pour les porteurs de parts. Il consiste en parts attribuées en fonction de la performance, en parts différées, en parts incessibles et en options d'achat de parts.

Exercice terminé le 31 décembre 2021	Parts attribuées en fonction de la performance	Parts différées	Parts incessibles	Options d'achat de parts	
				Quantité	Prix d'exercice moyen pondéré \$
Solde au début de l'exercice	479 798	362 009	1 359	3 385 150	14,16
Octroyées	–	28 053	–	–	–
Annulées	(189 959)	–	–	(342 650)	14,14
Distributions accumulées	11 794	9 884	37	–	–
Solde à la fin de l'exercice	301 633	399 946	1 396	3 042 500	14,16
Parts/options dont les droits sont acquis à la fin de l'exercice	–	334 198	1 396	3 042 500	14,16

Au 31 décembre 2021, le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du plan incitatif à long terme s'élevait à 16 055 878 parts.

Compte tenu de l'interdiction d'effectuer des opérations à la suite de l'annonce du processus d'examen stratégique, l'attribution annuelle habituelle de parts différées et de parts liées à la performance en 2021 a été remplacée par une attribution en espèces de remplacement équivalente à long terme. Cette attribution ne sera payable qu'à la clôture de la convention d'arrangement. Se reporter à la circulaire de sollicitation de procurations datée du 24 novembre 2021, disponible sur le site Web de Cominar au www.cominar.com et sur le site Web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») au www.sedar.com.

Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière

Le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef de la direction financière de Cominar sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion et les états financiers consolidés. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef de la direction financière ont conclu que les CPCI étaient efficaces à la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2021, et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à Cominar, y compris ses filiales consolidées, leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef de la direction financière de Cominar ont conclu que les CIIF étaient efficaces à la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2021, et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Principales conventions et estimations comptables utilisées dans les états financiers

a) Mode de présentation

Les états financiers consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont 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.

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 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 montrés dans les 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 l'exercice. Les éléments dont les résultats réels pourraient différer de ces estimations, hypothèses et jugements de manière importante sont décrits ci-après :

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 nuí 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.

- **Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC)**

L'AUCLC a fourni du soutien aux petites entreprises qui ont des difficultés financières en raison de la COVID-19. Le programme a permis aux propriétaires d'immeubles de réduire de 75 % le loyer des mois d'avril à septembre 2020 de leurs locataires qui sont de petites entreprises. L'AUCLC a couvert 50 % du loyer, les locataires ont payé 25 % et les propriétaires ont renoncé à 25 %. Le gouvernement du Québec a mis en place un programme qui couvre la même période et qui couvre 50% de la portion renoncée du propriétaire de 25%. Selon les modalités de l'AUCLC publiées par le gouvernement, le locataire est considéré comme le mandant et Cominar, comme le mandataire, ce qui permet à Cominar de comptabiliser la tranche de loyer couverte par l'AUCLC (et par le programme du gouvernement du Québec) en tant que

loyer à payer par les gouvernements fédéral et provincial. Comme l'admissibilité de chaque locataire a été déterminée, ou l'extension du programme a été annoncée, selon le cas, après que les loyers aient été facturés, la partie renoncée du propriétaire est considérée une perte de crédit attendue. La partie attribuable au locataire est comptabilisée comme d'habitude. Cominar a estimé les montants au titre de l'AUCCL devant être inscrits dans les états financiers d'après le formulaire de pré admissibilité aux critères du programme que lui ont fait parvenir les locataires qui avaient demandé une aide financière. Les résultats réels pourraient être différents et ils sont tributaires de l'appréciation par les gouvernements de l'admissibilité des locataires au programme.

- **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 le taux de capitalisation final, 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 de capitalisation final ont subi l'incidence de la COVID-19, et cette incidence a été prise en compte dans les présents états financiers consolidés.

- **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. Cominar détient des participations de 50 % et de 75 % dans ses partenariats. 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. 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 à l'interne et 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 émanant d'opérations comparables sur le marché.

Capitalisation des coûts

Cominar capitalise aux 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

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 et les débiteurs sont classifiés dans les « Actifs 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. Pour Cominar, cette valeur correspond généralement au coût.
- Les emprunts hypothécaires, les débetures, les emprunts bancaires et les créiteurs 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.

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 à pourcentage 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.

Subventions de l'État

Les subventions de l'État sont comptabilisées seulement lorsque Cominar est raisonnablement certain qu'il remplit les conditions et qu'il recevra les subventions. Cominar a établi que les subventions de l'État liées aux charges, comme la Subvention salariale d'urgence du Canada, sont comptabilisées en résultat net, en réduction des charges connexes.

Plan incitatif à long terme

Cominar possède un plan incitatif à long terme afin d'intéresser, de fidéliser et de motiver ses employés à l'atteinte des objectifs de Cominar. Le plan ne prévoit aucun règlement en espèces.

Parts attribuées en fonction de la performance

Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts attribuées en fonction de la performance octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition des droits.

Parts différées

Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts différées octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

Parts incessibles

Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts incessibles octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition des droits.

Options d'achat de parts

Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des options d'achat de parts octroyées en évaluant leur juste valeur lors de l'octroi à l'aide d'un modèle d'évaluation d'options. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

Impôts sur les bénéfices

Cominar est assujéti à l'impôt sur le revenu à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs 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 de la fiducie n'est requise.

Les filiales de Cominar constituées en sociétés par actions sont assujétiées 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.

Calculs par part

Le bénéfice net de base par part est calculé en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Le calcul du bénéfice net dilué par part tient compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme, lorsqu'elles sont dilutives.

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.

Risques et incertitudes

Comme toute entreprise de son secteur, Cominar est sujette, dans le cours normal de ses activités, à divers éléments de risque pouvant agir sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques, malgré toutes les mesures mises en œuvre pour les contrer. Les risques et incertitudes qui suivent devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir de Cominar à titre de placement.

Risques liés aux activités de Cominar

Crise sanitaire du COVID-19

La COVID-19 et les mesures restrictives du gouvernement qui en résultent continuent d'avoir un impact significatif sur l'économie mondiale et nationale depuis le début de la pandémie en mars 2020. Alors que de nombreuses régions ont connu un répit dans les décomptes de cas délimitant la première vague, la pandémie est entrée dans une seconde vague avec une augmentation des cas. Après la fin de l'exercice 2020, le gouvernement du Québec a pris une autre série de mesures pour ralentir la propagation de la pandémie en annonçant le 8 janvier 2021 la fermeture des opérations de vente au détail non essentielles dans toute la province et en rendant le télétravail obligatoire pour les personnes travaillant dans les bureaux, sauf pour les travailleurs dont les employeurs du secteur public ou privé jugent leur présence nécessaire pour poursuivre les activités de l'organisation.

Cominar a mis en œuvre des mesures de sécurité supplémentaires pour toutes ses propriétés, y compris une fréquence accrue de nettoyage et de désinfection, ainsi que des pratiques d'éloignement physique. À mesure que la pandémie du COVID-19 évolue, Cominar continuera d'agir conformément aux directives fournies par les gouvernements fédéral, provincial et municipal. Malgré le

récent déploiement de vaccins partout au Canada et dans le monde, la longévité et l'étendue de la pandémie, la durée et l'intensité des perturbations commerciales qui en résultent et les répercussions financières, sociales et sur la santé publique qui en découlent demeurent actuellement fluides et incertaines.

Ces risques et incertitudes continus découlant de la crise sanitaire du COVID-19 comprennent, mais sans s'y limiter, les demandes des consommateurs pour les produits ou services des locataires; le trafic piétonnier des consommateurs vers les magasins locataires et les centres commerciaux Cominar; les changements dans les habitudes de consommation et le niveau des dépenses discrétionnaires; les restrictions de mobilité; augmentation du chômage; la capacité des locataires à doter en personnel adéquatement leur entreprise; la capacité des locataires à payer le loyer comme l'exige leur bail; l'ampleur des fermetures d'entreprises locataires et des changements dans les stratégies commerciales des locataires qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation des immeubles commerciaux; les changements dans la solvabilité des locataires; les activités de location; les loyers du marché; la disponibilité, la durée et l'efficacité des divers programmes de soutien qui sont ou peuvent être offerts par les divers paliers de gouvernement au Canada; l'introduction ou l'extension d'un contrôle temporaire ou permanent des loyers ou d'une autre forme de réglementation ou de législation qui pourrait limiter la capacité de Cominar ou son étendue à augmenter les loyers en fonction des conditions du marché lors du renouvellement des baux ou restreindre les droits existants du propriétaire ou la capacité du propriétaire à renforcer ces droits de propriétaire; la disponibilité et l'étendue des programmes de soutien que Cominar peut offrir à ses locataires; le rythme des locations immobilières ou des loyers et les rendements obtenus à l'achèvement du développement; les chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales; l'offre et la demande de main-d'œuvre; et les taux de capitalisation que les acheteurs et les vendeurs sans lien de dépendance sont prêts à effectuer sur les propriétés.

Bon nombre de ces facteurs pourraient non seulement avoir une incidence sur les activités et la performance financière de Cominar, mais pourraient également avoir un impact défavorable important sur les évaluations des immeubles de placement de Cominar, car ces facteurs pourraient avoir un impact direct ou indirect sur le bénéfice d'exploitation net, les flux de trésorerie ou les taux de capitalisation, entre autres, qui sont des données d'entrée pour les évaluations des immeubles de placement. En 2021, la direction a réévalué l'ensemble du portefeuille immobilier à l'aide d'évaluations internes et externes et a déterminé qu'une diminution nette de 347,9 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. La variation négative de la juste valeur liée aux immeubles de placement détenus au 31 décembre 2021 s'élève à 325,78 millions de dollars. Au fur et à mesure que les événements se déroulent en lien avec la pandémie, d'autres ajustements de la valeur IFRS des immeubles de placement de Cominar, qui pourraient être négatifs ou positifs, pourraient s'avérer nécessaires.

La pandémie en cours pourrait également avoir une incidence sur les délais et les coûts liés à l'exécution du plan stratégique de Cominar, ainsi que sur le rythme de maintien de ses dépenses en capital. La pandémie actuelle pourrait également accroître les risques associés à la cybersécurité, aux systèmes et aux réseaux de technologie de l'information, ce qui à son tour pourrait avoir un impact sur l'entreprise et les activités de Cominar. La propagation, la durée et la gravité du COVID-19 pourraient avoir des effets négatifs sur les économies mondiales, y compris les marchés du crédit et des capitaux, entraînant une récession économique à court ou à long terme, ce qui pourrait potentiellement augmenter la difficulté et le coût d'accès aux capitaux.

Accès aux capitaux et au financement par emprunt, et conjoncture financière mondiale

Le secteur immobilier est capitalistique. Cominar a besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que Cominar aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités qui lui sont favorables pour financer les acquisitions ou les développements futurs d'immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou pour d'autres fins. En outre, Cominar pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit renouvelable non garantie en raison des restrictions sur sa capacité à contracter des dettes stipulées dans le contrat de fiducie ou des modalités de ses instruments d'emprunt. L'accès de Cominar au marché des débetures non garanties et le coût des emprunts de Cominar aux termes de sa facilité de crédit renouvelable non garantie sont également tributaires de sa note de crédit. Une nouvelle modification défavorable apportée à sa note de crédit pourrait avoir une incidence défavorable supplémentaire importante sur Cominar. Voir la rubrique « Risques et incertitudes – Facteurs de risque liés à la propriété de titres – Note de crédit ».

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris des perturbations touchant les marchés du crédit étrangers et régionaux et d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès de Cominar aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, y compris sur les développements d'immeubles.

Financement par emprunt

Cominar a des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débetures, de crédit relais et d'emprunts contractés aux termes de ses facilités de crédit renouvelable non garantie. Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses développements et ses acquisitions, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de capitaux propres ou de titres d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Les activités de Cominar sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. Cominar pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, les modalités de la dette de Cominar prévoient que, en cas de défaut, cette dette devient immédiatement due et exigible et les distributions que peut faire Cominar pourraient faire l'objet de restrictions. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes des emprunts, ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés à l'échéance, la capacité de Cominar à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie de Cominar est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que Cominar continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il

pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt.

Au 31 décembre 2021, les emprunts bancaires totalisaient 537,1 millions de dollars. Au 31 décembre 2021, Cominar avait une facilité de crédit garantie de 167,4 millions de dollars venant à échéance en septembre 2023. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était entièrement utilisée. Au 31 décembre 2021, Cominar disposait aussi d'une facilité de crédit garantie de 120,0 millions de dollars venant à échéance en septembre 2022. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était entièrement utilisée.

Au 31 décembre 2021, Cominar avait une facilité de crédit garantie de 150,0 millions de dollars venant à échéance en avril 2023. Au 31 décembre 2021, un montant de 17,3 millions de dollars était disponible sur cette facilité de crédit.

Au 31 décembre 2021, Cominar avait une facilité de crédit non garantie de 167,0 millions de dollars venant à échéance en avril 2022. Au 31 décembre 2021, un montant de 50,0 millions de dollars était disponible sur cette facilité de crédit.

Entre janvier 2022 et mai 2025, 875,0 millions de dollars de débentures de premier rang arriveront à échéance, avec un montant en capital global de 200,0 millions de dollars de débentures de premier rang de série 9 exigibles pour la première fois en juin 2022.

Cominar est exposée aux risques de financement par emprunt, y compris le risque que les emprunts hypothécaires existants garantis par ses propriétés, la facilité de crédit renouvelable non garantie ou les débentures de premier rang ne peuvent pas être refinancées ou que les modalités de ce refinancement ne seront pas aussi favorables que les modalités des prêts existants.

Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribuée à Cominar et aux débentures non garanties pourrait avoir un effet défavorable important sur Cominar. Voir la rubrique « Risques et incertitudes – Facteurs de risque liés aux activités de Cominar – Note de crédit ».

Propriété de biens immobiliers

Tous les investissements immobiliers comportent des risques. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires, du contexte économique dans lequel ils évoluent et de l'accroissement des taux d'intérêts. En raison des conditions difficiles dans le secteur du détail au Canada, certains détaillants ont annoncé la fermeture de leurs magasins; c'est le cas notamment de Sears Canada Inc. et d'autres détaillants qui étaient ou sont des locataires de Cominar. D'autres détaillants pourraient faire de même. Cominar a pour sa part été impacté par l'incidence des vacances et de la révision à la baisse des loyers qui ont marqué le marché des immeubles de bureaux en banlieue de Montréal et celui des immeubles de bureaux à Ottawa. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires importants ou d'un nombre significatif de locataires d'honorer leurs obligations locatives ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables ou de simplement relouer une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles de Cominar pourraient avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et le bénéfice distribuable de Cominar. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits de Cominar à titre de locateur soit retardé ou limité et que Cominar doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles de Cominar, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres immeubles pour attirer des locataires. L'incapacité de Cominar de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou moyennant des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers en vigueur aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur la valeur des immeubles de celui-ci.

Cominar doit supporter certaines dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers et les frais d'entretien et d'exploitation, les réparations et les améliorations des immobilisations, faire les versements hypothécaires et payer le coût des assurances ainsi que les charges connexes, pendant tout le temps où il est propriétaire d'un bien immobilier, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Afin de conserver l'espace louable en état et générer un revenu intéressant à long terme, Cominar doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de l'immeuble. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner des frais considérables, que Cominar risque de ne pas récupérer de ses locataires. De plus, une augmentation des impôts fonciers peut se produire par suite de l'actualisation des valeurs d'évaluation, que Cominar risque de ne pas récupérer de ses locataires. Dans une telle situation, Cominar assumera le fardeau financier de ces frais d'exploitation et de ces impôts, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar et diminuer les liquidités à distribuer aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, dont l'âge de l'immeuble concerné, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations du code du bâtiment actuellement inconnues pourraient entraîner des frais élevés non prévus au budget de remise à neuf ou de modernisation. De plus, le moment et le montant des dépenses en immobilisations pourraient influencer indirectement sur les liquidités disponibles à distribuer aux porteurs de parts. De surcroît, si Cominar n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements immobiliers sont généralement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité de Cominar à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Cominar était dans l'obligation de liquider ses investissements immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles de Cominar, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que Cominar parviendra à les reconduire ni, en cas de

reconduction, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. L'incapacité de Cominar à reconduire les baux ou à obtenir des hausses du tarif de location pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation de Cominar.

Questions environnementales

La législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. En tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, Cominar pourrait, aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que de travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de Cominar à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre Cominar par des personnes physiques ou des organismes gouvernementaux. Cominar n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance liée à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes autres que les dépenses relatives à la remédiation prises en compte dans le cadre de l'acquisition d'immeubles.

Conformément à ses principes d'exploitation, Cominar obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir. Voir la rubrique « Description de l'activité – Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Principes d'exploitation » de la notice annuelle 2021.

Changement climatique

Le changement climatique a continué d'attirer l'attention des gouvernements, de la communauté scientifique et du grand public en tant que menace importante, étant donné que les émissions de gaz à effet de serre et d'autres activités continuent d'avoir un impact négatif sur la planète. En tant que propriétaire et gestionnaire de biens immobiliers, Cominar court le risque que ses propriétés soient soumises à des initiatives gouvernementales visant à lutter contre le changement climatique, telles que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ce qui pourrait imposer des contraintes sur sa flexibilité opérationnelle. Dans la mesure où une telle initiative obligerait Cominar à garantir la conformité de ses locataires et/ou à restreindre leurs activités de quelque manière que ce soit, cela pourrait avoir un effet indésirable sur la capacité de Cominar à poursuivre avec succès sa stratégie de location. De plus, les propriétés de Cominar peuvent être exposées à l'impact d'événements causés par le changement climatique, tels que des catastrophes naturelles et des conditions météorologiques de plus en plus fréquentes et graves. De tels événements pourraient interrompre les opérations et les activités de Cominar, endommager ses propriétés, réduire le trafic et obliger Cominar à engager des dépenses supplémentaires importantes. La situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, ainsi que sa capacité à obtenir et à maintenir des baux lucratifs, seraient affectés négativement par la matérialisation de l'un des risques identifiés dans le présent document liés aux changements climatiques.

Risques d'ordre juridique

Les activités de Cominar sont visées par diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et Cominar doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

Concurrence

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, Cominar doit livrer concurrence à des personnes physiques, à des sociétés, à des fonds de pension et à d'autres institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront dans l'avenir être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent Cominar. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles de Cominar ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation applicables à Cominar ou sont assujettis à des conditions plus souples que celles auxquelles Cominar est assujetti. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence à Cominar pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires de Cominar pourraient avoir un effet défavorable sur la capacité de Cominar à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir un effet défavorable sur les revenus de Cominar et, en conséquence, sur sa capacité à honorer ses obligations.

Programme de développement d'immeubles

L'information ayant trait aux projets de développement, aux coûts de développement, au taux de capitalisation et aux rendements prévus de Cominar pourrait varier, et ce, de façon importante, par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : les loyers des locataires, la superficie des immeubles, les superficies locatives, le calendrier d'achèvement et les coûts d'achèvement des projets; ces hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, le processus d'appel d'offres de Cominar, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés de Cominar, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments se révéleront justes, et tout changement d'hypothèse pourrait avoir un effet défavorable important sur le programme de développement, la valeur des actifs et les résultats financiers de Cominar.

La faisabilité, l'échéancier et la rentabilité de certaines des occasions d'intensification et de densification de Cominar pourraient être touchés par la réalisation de certaines initiatives de transport en commun comme le REM, le prolongement du métro, les tramways et les trambus, ainsi que les réseaux de train léger. Rien ne garantit que ces initiatives seront menées à terme ni qu'elles le seront au moment opportun. Ces initiatives d'intensification et de développement peuvent également être touchées par la hausse des coûts

de construction et les modifications au zonage nécessaires. Rien ne garantit que de telles modifications au zonage pourront être obtenues. Cominar pourrait être assujéti à des impôts, à des taxes, à des prélèvements et à des cotisations spéciaux à l'égard de ces développements.

Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants

La direction dépend des services de certains membres clés du personnel. La concurrence pour l'embauche d'employés et de dirigeants compétents est vive. L'incapacité de Cominar à attirer et à maintenir en poste des employés et des dirigeants compétents pourrait avoir un effet défavorable sur la conduite de ses activités.

Réglementation gouvernementale

Cominar et ses immeubles sont assujéti à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour Cominar et ses immeubles pourrait influencer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de Cominar. Voir la rubrique « Risques et incertitudes – Facteurs de risque liés aux activités de Cominar – Questions environnementales ».

Restrictions relatives aux activités

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, Cominar ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types de placement qu'il a le droit de faire. Le contrat de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

Sinistres généraux non assurés

Cominar a souscrit une assurance responsabilité civile générale, y compris des assurances contre les incendies, les inondations ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Cominar a souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions et franchises, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous assurée, Cominar pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et Cominar pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur ses résultats d'exploitation et entraîneraient une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

Cybersécurité

Cominar est exposé à diverses menaces à la sécurité, y compris des menaces à la cybersécurité dans le but d'obtenir un accès non autorisé à des renseignements confidentiels, de rendre des données ou des systèmes inutilisables ou d'avoir toute autre incidence sur la capacité de Cominar à exercer ses activités. Les activités de Cominar l'obligent à utiliser et à stocker des renseignements personnels identifiables et d'autres renseignements de nature délicate sur ses locataires et ses employés. La collecte et l'utilisation de renseignements personnels identifiables sont régies par des lois et des règlements fédéraux et provinciaux canadiens. Les lois sur la protection des renseignements personnels et sur la sécurité de l'information évoluent sans cesse et peuvent différer d'un territoire à l'autre. Les mesures de sécurité mises en place à cet égard par Cominar dans le cadre de l'exploitation de son entreprise ne peuvent fournir une sécurité absolue. En effet, les cyberattaques sont en constante évolution et comprennent notamment les logiciels malveillants, les tentatives d'obtention d'un accès non autorisé aux données, et d'autres atteintes à la sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations des systèmes critiques, la publication non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés et la corruption de données. La survenance de l'une des situations susmentionnées pourrait entraîner une baisse importante des revenus ou une perte financière, nécessiter l'engagement de coûts supplémentaires, entacher la réputation de Cominar, accroître la réglementation ou le nombre de litiges, ou entraîner la publication de renseignements erronés au sujet des activités de Cominar. De telles situations pourraient exposer Cominar à des risques accrus et entraîner une augmentation des coûts et, selon leur ampleur, elles pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar.

Cominar a développé un programme de gestion des risques de sécurité informatique basé sur le cadre NIST et se concentre sur un large éventail de mesures de prévention et de protection. Ces mesures comprennent, sans s'y limiter, des programmes de sensibilisation et de formation à la sécurité pour tous les employés, la gestion des correctifs et de la dette technologique, le contrôle de l'identité et de l'accès, une évaluation régulière de la posture de sécurité effectuée par des tiers spécialisés et diverses activités de surveillance. Le plan de sécurité stratégique global vise à identifier le profil de risque de Cominar et à hiérarchiser les mesures de sécurité appropriées et ses initiatives de gestion des menaces.

Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang

Note de crédit

Les notes de crédit attribuées à Cominar et aux débentures non garanties par DBRS ne constituent pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres de Cominar. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Les investisseurs éventuels sont priés de consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des implications des notes. Rien ne garantit que les notes demeureront les mêmes au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées en observation, confirmées ou retirées. Les risques non

liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, elle fournit habituellement des renseignements contextuels plus élaborés concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

Le 29 décembre 2020, DBRS a confirmé la note de crédit de Cominar à BB (élevée), mais a changé la perspective de «stable» à «négative». Toute révision à la baisse de la note de crédit attribuée par DBRS à Cominar et aux débetures de premier rang pourrait avoir une incidence défavorable importante sur Cominar.

Marché de négociation des débetures de premier rang

A l'heure actuelle, il n'existe aucun marché pour la négociation des débetures de premier rang. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation de ces titres. Si un tel marché ne peut être créé ou maintenu, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours de ces titres. Le fait que ces titres se négocient ou non à des cours inférieurs dépend de nombreux facteurs, dont la liquidité de ces titres, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés pour des titres similaires, le cours des parts, la conjoncture économique générale ainsi que la situation financière, la performance financière historique et les perspectives futures de Cominar.

Fluctuation du prix ou de la valeur du marché

Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débetures de premier rang pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours ou la valeur des débetures de premier rang, dont la liquidité des débetures de premier rang, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés existant pour des titres similaires, la conjoncture économique générale et la situation financière, la performance financière antérieure et les perspectives du Cominar. Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours ou la valeur des débetures de premier rang, qui portent intérêt à un taux fixe, diminuera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables augmentent et augmentera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables diminuent.

La conjoncture difficile du marché, la santé de l'économie en général et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté du Cominar peuvent avoir un effet important sur l'entreprise, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation du Cominar. Ces dernières années, les marchés des capitaux ont connu d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui ont notamment touché les cours des titres des émetteurs d'une manière qui, souvent, n'a eu aucun rapport avec la performance opérationnelle, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit qu'il n'y aura pas de fluctuations des cours ou des volumes dans l'avenir. Par conséquent, le cours des débetures de premier rang pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives du Cominar ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités du Cominar et le cours des débetures de premier rang pourraient s'en ressentir.

Risque lié au droit de rachat des débetures de premier rang

Cominar peut à tout moment décider de rembourser les débetures de premier rang avant l'échéance, en totalité ou en partie, surtout lorsque les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au taux d'intérêt des débetures de premier rang. Si les taux en vigueur sont plus bas que le taux d'intérêt des débetures de premier rang au moment du remboursement anticipé, l'acquéreur pourrait ne pas être en mesure de réinvestir le produit tiré du remboursement dans un titre comparable portant intérêt à un taux effectif aussi élevé que celui des débetures de premier rang faisant l'objet du remboursement.

Incapacité de Cominar d'acheter des débetures de premier rang en cas de changement de contrôle

Cominar pourrait être tenue d'acheter toutes les débetures de premier rang en circulation à la survenance d'un changement de contrôle. Cependant, il est possible qu'à la suite d'un changement de contrôle, Cominar ne dispose pas de fonds suffisants à ce moment pour effectuer tout achat requis de débetures de premier rang en circulation ou que les restrictions contenues dans d'autres dettes restreindront ces achats.

Informations corporatives

Conseil des fiduciaires

René Tremblay ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾

Administrateur de sociétés
Président du conseil d'administration

Luc Bachand ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁵⁾

Administrateur de sociétés
Président du comité d'investissement
et du comité spécial

Christine Beaubien ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Administratrice de sociétés

Paul D. Campbell ⁽³⁾⁽⁴⁾

Chef de projet, Royal York Hôtel, avec
Kingsett Capital

Mitchell Cohen ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾

Chef des opérations de Westdale
Construction Co. Limited et président
et directeur général d'Urbanfund Corp.
Président du comité des candidatures et de gouvernance

Sylvain Cossette

Président et chef de la direction de Cominar

Zachary R. George ⁽²⁾⁽³⁾

Co-fondateur, gestionnaire de portefeuille
FrontFour Capital Group et directeur général chez Sundial
Growers Inc.

Karen Laflamme, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾

Administratrice de sociétés
Présidente du comité des ressources humaines

Michel Théroux, FCPA, FCA ⁽¹⁾⁽²⁾

Administrateur de sociétés
Président du comité d'audit

- (1) Membre du comité d'audit
- (2) Membre du comité des candidatures et de gouvernance
- (3) Membre du comité d'investissement
- (4) Membre du comité des ressources humaines
- (5) Membre du comité spécial

Principaux dirigeants

Sylvain Cossette

Président et chef de la direction

Antoine Tronquoy

Vice-président exécutif et
chef de la direction financière

Marie-Andrée Boutin, MBA

Vice-présidente exécutive, Commerce de détail et
développement

Bernard Poliquin

Vice-président exécutif, Bureau et
chef des opérations immobilières

Nathalie Rousseau

Vice-présidente exécutive, Gestion d'actifs et transactions

Informations aux porteurs de parts

Fonds de placement immobilier Cominar

Complexe Jules-Dallaire - T3
2820, boulevard Laurier, bureau 850
Québec (Qc) Canada G1V 0C1

Tél.: 418 681-8151
Télec.: 418 681-2946
Sans frais : 1-866 COMINAR
Courriel : info@cominar.com
Site Web : www.cominar.com

Inscription en bourse

Les parts du Fonds de placement immobilier Cominar sont inscrites à la bourse de Toronto sous le symbole CUF.UN.

Agent de transfert

Société de fiducie Computershare du Canada
1500, boulevard Robert-Bourassa, bureau 700
Montréal (Qc) Canada H3A 3S8

Tél.: 514 982-7555
Télec.: 514 982-7580
Sans frais : 1-800 564-6253
Courriel : service@computershare.com

Taxation des distributions

En 2021, 100 % des distributions versées par Cominar aux porteurs de parts étaient un retour de capital réduisant le prix de base rajusté des parts.

Conseillers juridiques

Davies Ward Phillips & Vineberg LLP

Auditeurs

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l

Régime de réinvestissement des distributions

Cominar a suspendu temporairement le régime de réinvestissement des distributions en 2017. Si Cominar décide de réactiver le régime dans le futur, les porteurs de parts qui étaient inscrits au régime au moment de sa suspension et qui le sont toujours au moment de son redéploiement reprendront automatiquement leur participation au régime.

Pour de plus amples informations sur le régime, consultez la section « Régime de réinvestissement » de notre site Internet à www.cominar.com ou contactez-nous par courriel à info@cominar.com ou contactez l'agent de transfert.

