Rapport de gestion

Trimestre terminé le 30 juin 2022

Cominar

Table des matières

3 Rapport de gestion intermédiaire

4 Événements postérieurs à la date du bilan

4 Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

5 Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières

6 Faits saillants financiers et opérationnels

7 Information trimestrielle choisie

8 Aperçu général de l'entreprise

9 Aperçu du deuxième trimestre de 2022

10 Rapprochements selon la quote-part de Cominar

12 Analyse de la performance

13 Résultats d'exploitation

16 Fonds provenant de l'exploitation

16 Distributions

17 Liquidités et sources de financement

21 Portefeuille immobilier

22 Acquisitions, investissements et dispositions

23 Opérations immobilières

24 Parts émises et en circulation

24 Principales conventions et estimations comptables

25 Risques et incertitudes

Rapport de gestion intermédiaire

Le rapport de gestion intermédiaire 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 le trimestre terminé le 30 juin 2022, par rapport au trimestre correspondant de 2021, ainsi que sa situation financière à cette date. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 4 août 2022, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes pour le trimestre terminé le 30 juin 2022 ainsi que les états financiers consolidés 2021, les notes afférentes et le rapport de gestion apparaissant sur le site Web de Cominar.

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 intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaire présentent les bilans consolidés et les états intermédiaires consolidés résumés 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 lecteurs afin de les assister dans la compréhension des performances financières de Cominar. Le lecteur est invité à se reporter à la section Rapprochements selon la quote-part de Cominar afin de consulter les rapprochements entre les états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaire.

Des renseignements supplémentaires au sujet de Cominar, y compris son rapport de gestion 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 intermédiaire le 4 août 2022 .

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 12 juillet 2022, Cominar a conclu la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Québec pour un montant total de 4,1 millions de dollars.

Au cours du mois de juillet 2022, Cominar a reçu 282,7 millions de dollars de la souscription à recevoir de la société mère et l'a utilisé pour déclarer et verser des distributions en espèces de 286,8 millions de dollars à cette société mère (IRIS).

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 détenteurs de débentures et dans d'autres communications. Ces informations comprennent, mais sans s'y limiter, les déclarations faites concernant la pandémie COVID 19 et ses impacts sur les résultats dans la section Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable 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. 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, évènements 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 assujetti 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 de 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 ; les problèmes de 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; 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 liés aux activités de Cominar - Crise sanitaire du COVID-19 du rapport de gestion annuel 2021. 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 détenteurs de débentures, 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 intermédiaire, ainsi qu'à la section « Facteurs de risques liés aux activités de Cominar » du rapport de gestion 2021 de Cominar.

Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar sont préparés conformément aux IFRS. Cependant, nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion intermédiaire, 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 sont énumérées ci-dessous. Le rapprochement avec la mesure financière conforme aux IFRS la plus proche et d'autres informations pertinentes concernant ces indicateurs de performance sont fournis dans les sections pertinentes du présent rapport de gestion intermédiaire.

Mesures financières non définies par les IFRS

- Quote-part Cominar
- Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable
- Fonds provenant de l'exploitation
- Charges financières ajustées
- Frais d'administration du Fonds ajustés

Ratios non définis par les IFRS et autres indicateurs de performance

- Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable
- Ratio d'endettement
- Ratio de couverture des intérêts
- Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale
- Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale
- Ratio de la dette non garantie sur la dette
- Immeubles productifs de revenus non grevés
- Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie

Faits saillants financiers et opérationnels

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre[1] 2022 $	Trimestre[1] 2021 $	Trimestre[1] Δ %	Cumulatif (six mois) [2] 2022 $	Cumulatif (six mois) [2] 2021 $	Cumulatif (six mois) [2] Δ %	Page
Performance financière							
Produits d'exploitation — États financiers	**80 368**	164 278	(51,1)	**220 159**	333 999	(34,1)	13
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [3]	**80 533**	168 325	(52,2)	**223 304**	342 081	(34,7)	13
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**39 311**	85 438	(54,0)	**104 310**	171 909	(39,3)	13
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [3]	**39 395**	87 710	(55,1)	**105 972**	176 495	(40,0)	13
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [3]	**38 883**	36 067	7,8	**73 726**	74 728	(1,3)	14
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**2 672**	(129 565)	(102,1)	**74 004**	(129 630)	(157,1)	25
Bénéfice net (perte nette)	**19 080**	(91 390)	(120,9)	**41 192**	(41 126)	(200,2)	13
Fonds provenant de l'exploitation [3]	**20 807**	45 406	(54,2)	**47 480**	96 917	(51,0)	16
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	**(6 416)**	29 117	(122,0)	**(68 228)**	108 072	(163,1)	16
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	**N/A**	16 421	N/A	**8 210**	32 842	(75,0)	16
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	**745 000**	—	100,0	**745 000**	—	100,0	16
Actif total				**3 019 886**	6 276 472	(51,9)	10
Financement							
Ratio d'endettement [3,4]				**39,1 %**	55,6 %		19
Ratio de couverture des intérêts [3]				**2,26 : 1**	2,49 : 1		19
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale				**4,00 %**	3,78 %		17
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)				**4,4**	3,4		17
Ratio de la dette non garantie sur la dette totale				**22,7 %**	32,0 %		20
Immeubles productifs de revenus non grevés				**1 051 108**	1 714 517		20
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie				**4,11 : 1**	1,55 : 1		20
Information opérationnelle							
Nombre d'immeubles de placement				**79**	310		21
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				**12 750**	35 671		21
Taux d'occupation commis				**90,4 %**	93,2 %		23
Taux d'occupation physique				**88,6 %**	91,0 %		23
Activités de développement							
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [3]				**6 105**	65 387		10

1 Le trimestre terminé le 30 juin 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement [5] (le trimestre terminé le 30 juin 2021 comprend des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars).

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-dessus, la période de six mois terminée le 30 juin 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (la période de six mois terminée le 30 juin 2021 comprend 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation en alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars reçue en règlement de réclamation concernant Sears Canada).

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

4 Comprend une souscription à recevoir de la société mère (IRIS) de 282,7 millions de dollars.

5 Le 1er mars 2022, toutes les parts émises et en circulation de Cominar (« parts ») ont été acquises au prix de 11,75 $ la part en espèces par un consortium, Iris Acquisition II LP (« IRIS »), dirigé par une société affiliée de Gestion Canderel inc. , y compris FrontFour Capital Group LLC, Artis Real Estate Investment Trust ("Artis"), des partenariats gérés par Sandpiper Group et Koch Real Estate Investments, LLC ("KREI"), KREI et Artis fournissant également des actions privilégiées (l'"Arrangement") .

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés les	Juin 2022 [1]	Mars 2022 [1]	Déc. 2021 [2]	Sept. 2021 [3]	Juin 2021 [4]	Mars 2021 [5]	Déc. 2020 [6]	Sept. 2020 [7]
	$	$	$	$	$	$	$	$
Performance financière								
Produits d'exploitation — États financiers	**80 368**	139 791	162 911	161 684	164 278	169 721	166 156	162 505
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [8]	**80 533**	142 771	167 099	165 658	168 325	173 756	170 675	166 711
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**39 311**	64 999	82 876	87 453	85 438	86 471	87 956	80 916
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [8]	**39 395**	66 577	85 035	89 647	87 710	88 785	90 413	83 445
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**2 672**	71 332	(217 719)	(506)	(129 565)	(65)	(150 295)	(45)
Bénéfice net (perte nette)	**19 080**	22 112	(204 283)	50 101	(91 390)	50 264	(100 277)	44 145
Fonds provenant de l'exploitation [8]	**20 807**	26 673	30 739	51 232	45 406	51 511	50 943	45 437
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	**(6 416)**	(61 812)	46 066	48 351	29 117	78 955	92 626	30 321
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	**N/A**	8 210	—	16 420	16 421	16 421	16 420	21 894
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	**745 000**	—	—	—	—	—	—	—
Performance financière par part								
Distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	**N/A**	0,05	0,00	0,09	0,09	0,09	0,09	0,12

1 Comprend l'incidence de l'Arrangement.
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 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Aperçu général de l'entreprise

Le 1er mars 2022, Cominar est devenu une société privée détenue par IRIS. Cominar détient et gère un portefeuille de 79 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux et à usage mixte, et d'immeubles commerciaux, situés dans la région de Montréal, dans la région de Québec et dans la région d'Ottawa.

Sommaire du portefeuille immobilier au 30 juin 2022

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi^2)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau et à usage mixte	52	6 864 000	90,1 %	89,7 %
Commercial	27	5 886 000	90,8 %	87,4 %
Total	**79**	**12 750 000**	**90,4 %**	**88,6 %**

À la suite de l'Arrangement, le portefeuille de Cominar est composé de deux types d'immeubles (immeubles de bureaux et à usage mixte et immeubles commerciaux) situés dans la province de Québec et à Ottawa, en Ontario, chaque type étant désormais considéré comme un secteur. Ainsi, Cominar a revu sa répartition des immeubles à l'égard de ces deux secteurs afin de refléter la nouvelle composition de son portefeuille suite à l'Arrangement et a retraité l'information comparative, lorsqu'applicable, pour s'aligner sur cette nouvelle répartition.

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi^2)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	57	10 152 000	91,1 %	89,1 %
Québec	15	1 425 000	88,1 %	88,1 %
Ottawa	7	1 173 000	87,4 %	85,2 %
Total	**79**	**12 750 000**	**90,4 %**	**88,6 %**

Notre stratégie

Guidés par nos valeurs et notre expertise, notre ambition est d'ouvrir la voie pour de nouvelles occasions en vue de créer de la valeur dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux et à usage mixte et commerciaux à Montréal, Québec et Ottawa.

Aperçu du deuxième trimestre de 2022

Immeubles de placement détenus en vue de la vente : 7 immeubles commerciaux productifs de revenu et 1 terrain détenus pour développement futur totalisant 55,8 millions de dollars et 6 immeubles de bureaux et à usage mixte productifs de revenu totalisant 125,3 millions de dollars ont été transférés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente et ont été activement commercialisés en vue de leur vente ou étaient sous accords de vente conditionnels**.**

Performance financière

Produits d'exploitation du portefeuille comparable[1]: L'augmentation de 2,7 millions de dollars des produits d'exploitation du portefeuille comparable au deuxième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 résulte principalement d'une augmentation de 1,4 million de dollars des revenus de stationnement et à des augmentations des loyers.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable[1]: Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 2,8 millions de dollars au cours du deuxième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 en raison de l'augmentation des produits d'exploitation du portefeuille comparable principalement attribuable à une augmentation de 1,4 million de dollars des revenus de stationnement et à des augmentations des loyers.

Bénéfice net: Le bénéfice net du trimestre terminé le 30 juin 2022 s'est élevé à 19,1 millions de dollars comparativement à un bénéfice net de (91,4) millions de dollars pour 2021. L'augmentation du bénéfice net de 110,5 millions de dollars est principalement attribuable à (i) une variation positive de la juste valeur de 132,2 millions de dollars de nos immeubles de placement, (ii) la diminution de la charge financière et des frais d'administration liée à l'incidence de l'Arrangement, partiellement compensés par des coûts de transaction de 3,8 millions de dollars engagés dans le cadre de l'Arrangement et (iii) une diminution de (46,1) millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (voir la section bénéfice d'exploitation net) principalement en raison des ventes des deux portefeuilles au 1er mars 2022.

Fonds provenant de l'exploitation[1]: Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 juin 2022 se sont élevés à 20,8 millions de dollars comparativement à 45,4 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent en raison de la baisse de (46,1) millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (voir la section sur le bénéfice d'exploitation net) liée à la vente de deux portefeuilles composés de 226 propriétés dans le cadre de l'Arrangement, partiellement compensée par la diminution des charges financières et des frais d'administration, lesquels sont liées à l'incidence de l'Arrangement.

Financement

Remboursement des débentures dans le cadre du droit de vente facultatif : En mars 2022, les détenteurs de 153,9 millions de dollars de débentures de série 10, de 149,2 millions de dollars de débentures de série 11 et de 0,9 million de dollars de débentures de série 12 ont exercé leur droit facultatif, après la réalisation de l'Arrangement, d'exiger que le FPI rachète leurs débentures pour un prix d'achat de 101 % de la valeur nominale dont les remboursements ont été effectués par le FPI le 19 avril 2022. Le montant total versé à ces détenteurs de débentures pour ces rachats s'élevait à environ 307,0 millions de dollars..

Ratio d'endettement[1] **:** Au 30 juin 2022, le ratio d'endettement de Cominar s'élevait à 39,1 % (56,9 % au 31 décembre 2021).

Ratio de couverture des intérêts[1] **:** Au 30 juin 2022, le ratio de couverture des intérêts de Cominar s'élevait à 2.26:1 (2.37:1 au 31 décembre 2021).

Ratio de couverture des actifs non grevés[1] : Au 30 juin 2022, le ratio de couverture des actifs non grevés de Cominar s'élevait à 4.11:1 (1.64:1 au 31 décembre 2021).

Portefeuille au 30 juin 2022

Au 30 juin 2022, le portefeuille de Cominar était composé de 52 immeubles de bureaux et à usage mixte d'environ 6,9 millions de pieds carrés et de 27 immeubles commerciaux d'environ 5,9 millions de pieds carrés situés dans la région de Montréal, la ville de Québec et la région d'Ottawa, représentant une superficie locative totale d'environ 12,8 millions de pieds carrés pour une juste valeur totale de 2,7 milliards de dollars.

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

Rapprochements selon la quote-part de Cominar

Dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaires consolidés résumés établis selon les IFRS et les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar incluant sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de ses coentreprises.

	30 juin 2022[1]			31 décembre 2021		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[2]	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[2]
	$	$	$	$	$	$
Actifs						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	**2 416 302**	**—**	**2 416 302**	2 517 447	20 600	2 538 047
Immeubles en développement	**—**	**6 105**	**6 105**	28 944	7 341	36 285
Terrains détenus pour développement futur	**57 347**	**6 123**	**63 470**	29 635	6 288	35 923
	2 473 649	**12 228**	**2 485 877**	2 576 026	34 229	2 610 255
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**181 130**	**—**	**181 130**	3 363 500	124 500	3 488 000
Participation dans les coentreprises	**12 440**	**(12 440)**	**—**	76 383	(76 383)	—
Souscription à recevoir de la société mère (IRIS)	**282 743**	**—**	**282 743**	—	—	—
Débiteurs	**28 619**	**3**	**28 622**	32 661	69	32 730
Frais payés d'avance et autres actifs	**27 610**	**—**	**27 610**	18 230	77	18 307
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**13 695**	**209**	**13 904**	7 604	1 103	8 707
Total de l'actif	**3 019 886**	**—**	**3 019 886**	6 074 404	83 595	6 157 999
Passif						
Emprunts hypothécaires	**882 753**	**—**	**882 753**	1 058 049	17 011	1 075 060
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	**35 619**	**—**	**35 619**	992 785	64 271	1 057 056
Débentures	**269 621**	**—**	**269 621**	871 973	—	871 973
Emprunts bancaires	**—**	**(16)**	**(16)**	537 093	778	537 871
Créditeurs et charges à payer	**69 220**	**16**	**69 236**	131 380	1 535	132 915
Total du passif	**1 257 213**	**—**	**1 257 213**	3 591 280	83 595	3 674 875
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	**1 762 673**	**—**	**1 762 673**	2 483 124	—	2 483 124
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	**3 019 886**	**—**	**3 019 886**	6 074 404	83 595	6 157 999

1 Comprend l'incidence de l'Arrangement.
2 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Trimestres terminés les 30 juin	2022 [1]			2021 [2]		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[3]	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[3]
	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**80 368**	**165**	**80 533**	164 278	4 047	168 325
Charges d'exploitation	**(41 057)**	**(81)**	**(41 138)**	(78 840)	(1 775)	(80 615)
Bénéfice d'exploitation net	**39 311**	**84**	**39 395**	85 438	2 272	87 710
Charge financière	**(14 005)**	**(41)**	**(14 046)**	(34 399)	(936)	(35 335)
Frais d'administration du Fonds	**(5 098)**	**(30)**	**(5 128)**	(7 310)	(7)	(7 317)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**2 672**	**10**	**2 682**	(129 565)	(6 817)	(136 382)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	**23**	**(23)**	**—**	(5 488)	5 488	—
Frais de transaction	**(3 823)**	**—**	**(3 823)**	(66)	—	(66)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**19 080**	**—**	**19 080**	(91 390)	—	(91 390)

1 Le trimestre terminé le 30 juin 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement.
2 Le trimestre terminé le 30 juin 2021 comprend 2,5 million de dollars d'honoraires de consultation en alternatives stratégiques.
3 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Périodes de six mois terminées les 30 juin	2022 [1]			2021 [2]		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[3]	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar[3]
	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**220 159**	**3 145**	**223 304**	333 999	8 082	342 081
Charges d'exploitation	**(115 849)**	**(1 483)**	**(117 332)**	(162 090)	(3 496)	(165 586)
Bénéfice d'exploitation net	**104 310**	**1 662**	**105 972**	171 909	4 586	176 495
Charge financière	**(46 817)**	**(766)**	**(47 583)**	(66 219)	(1 859)	(68 078)
Frais d'administration du Fonds	**(12 455)**	**(21)**	**(12 476)**	(12 853)	(33)	(12 886)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**74 004**	**1 414**	**75 418**	(129 630)	(6 817)	(136 447)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	**2 128**	**(2 128)**	**—**	(4 123)	4 123	—
Frais de transaction	**(79 978)**	**(161)**	**(80 139)**	(210)	—	(210)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**41 192**	**—**	**41 192**	(41 126)	—	(41 126)

1 La période de six mois terminée le 30 juin 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement.
2 La période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 3,9 millions de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada
3 Se reporter 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 30 juin 2022, et au 31 décembre 2021, telles qu'elles sont présentées dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le deuxième trimestre de 2022:

	30 juin 2022	31 décembre 2021		
	$	$	Δ $	Δ %
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	**2 416 302**	2 517 447	(101 145)	(4,0)
Immeubles en développement	**—**	28 944	(28 944)	(100,0)
Terrains détenus pour le développement futur	**57 347**	29 635	27 712	93,5
	2 473 649	2 576 026	(102 377)	(4,0)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**181 130**	3 363 500	(3 182 370)	(94,6)
Participation dans des coentreprises	**12 440**	76 383	(63 943)	(83,7)
Souscription à recevoir de la société mère	**282 743**	—	282 743	100,0
Débiteurs	**28 619**	32 661	(4 042)	(12,4)
Frais payés d'avance et autres actifs	**27 610**	18 230	9 380	51,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**13 695**	7 604	6 091	80,1
Actif total	**3 019 886**	6 074 404	(3 054 518)	(50,3)
Passif				
Emprunts hypothécaires	**882 753**	1 058 049	(175 296)	(16,6)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	**35 619**	992 785	(957 166)	(96,4)
Débentures	**269 621**	871 973	(602 352)	(69,1)
Emprunts bancaires	**—**	537 093	(537 093)	(100,0)
Créditeurs et charges à payer	**69 220**	131 380	(62 160)	(47,3)
Total du passif	**1 257 213**	3 591 280	(2 334 067)	(65,0)
Avoir des porteurs de part				
Avoir des porteurs de parts	**1 762 673**	2 483 124	(720 451)	(29,0)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	**3 019 886**	6 074 404	(3 054 518)	(50,3)

Le 1er mars 2022, Cominar a clôturé l'Arrangement entraînant l'acquisition de toutes les parts émises et en circulation pour 11,75 $ par part en espèces par IRIS et la vente de deux portefeuilles composés de 226 propriétés pour 3 361,0 millions de dollars. Dans le cadre de l'Arrangement, 1 123,2 millions de dollars d'emprunts hypothécaires ont été pris en charge par les acheteurs ou remboursés par le FPI.

Le 15 mars 2022, Cominar a remboursé par anticipation ses débentures non garanties de premier rang de série 9 totalisant 300,0 millions de dollars et portant intérêt à 4,25 % à même son encaisse à la suite de l'Arrangement. Cominar a payé 1 952 $ en frais de maintien du rendement dans le cadre du rachat.

En mars 2022, les détenteurs de 153,9 millions de dollars de débentures de série 10, de 149,2 millions de dollars de débentures de série 11 et de 0,9 million de dollars de débentures de série 12 ont exercé leur droit facultatif, après la réalisation de l'Arrangement, d'exiger que le FPI rachète leurs débentures au prix d'achat de 101 % de la valeur nominale de celles-ci, dont les remboursements ont été effectués par le FPI le 19 avril 2022. Le montant total versé à ces détenteurs de débentures pour ces remboursements s'élevait à 307,0 millions de dollars.

Au cours du trimestre terminé le 30 juin 2022, Cominar a reçu un remboursement partiel de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS) totalisant 1 042,5 millions de dollars et l'a partiellement utilisé pour déclarer et verser des distributions en espèces de 745,0 millions de dollars à une société mère (IRIS).

Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 juin 2022 et 2021, tels qu'ils figurent dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre [1]			Cumulatif (six mois) [2]		
	2022	2021		2022	2021	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**80 368**	164 278	(51,1)	**220 159**	333 999	(34,1)
Charges d'exploitation	**(41 057)**	(78 840)	(47,9)	**(115 849)**	(162 090)	(28,5)
Bénéfice d'exploitation net	**39 311**	85 438	(54,0)	**104 310**	171 909	(39,3)
Charge financière	**(14 005)**	(34 399)	(59,3)	**(46 817)**	(66 219)	(29,3)
Frais d'administration du Fonds	**(5 098)**	(7 310)	(30,3)	**(12 455)**	(12 853)	(3,1)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**2 672**	(129 565)	(102,1)	**74 004**	(129 630)	(157,1)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	**23**	(5 488)	(100,4)	**2 128**	(4 123)	(151,6)
Frais de transaction	**(3 823)**	(66)	NM	**(79 978)**	(210)	NM
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	**19 080**	(91 390)	(120,9)	**41 192**	(41 126)	(200,2)

1 Le trimestre terminé le 30 juin 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (le trimestre terminé le 30 juin 2021 comprend des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars).

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-dessus, la période de six mois terminée le 30 juin 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (la période de six mois terminée le 30 juin 2021 comprend 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation en alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars reçue à l'égard d'un règlement de réclamation concernant Sears Canada).

La baisse des produits d'exploitation selon les états financiers consolidés intermédiaires résumés au deuxième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 résulte principalement de la vente de deux portefeuilles composés de 226 propriétés en lien avec l'Arrangement.

La baisse des charges d'exploitation selon les états financiers consolidés intermédiaires résumés au deuxième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 résulte principalement de la vente des deux portefeuilles mentionnés ci-dessus.

La diminution de la charge financière au deuxième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 découle principalement du remboursement de la dette dans le cadre de l'Arrangement. Se reporter à la section « Charge financière ».

Au cours du deuxième trimestre de 2022, Cominar a réévalué son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une augmentation nette de 2,7 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. Se reporter à la rubrique « Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ».

Des frais de transaction de 3,8 millions de dollars ont été engagés dans le cadre de l'Arrangement. Les détails des frais de transaction sont disponibles dans la section « Frais de transaction ».

Bénéfice d'exploitation net

Le bénéfice d'exploitation net est une mesure présentée dans l'état du résultat global dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, qui est calculé en prenant les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation 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.

Les tableaux suivants présentent le bénéfice d'exploitation net par type de propriété et par marché géographique. Les résultats d'exploitation sur une base de portefeuille comparable sont disponibles dans la section suivante.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2022	2021		2022	2021	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**39 311**	85 438	(54,0)	**104 310**	171 909	(39,3)
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	**84**	2 272	(96,3)	**1 662**	4 586	(63,8)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**39 395**	87 710	(55,1)	**105 972**	176 495	(40,0)

1 Se reporter 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 30 juin	Trimestre 2022 $	Trimestre 2021 $	Trimestre Δ %	Cumulatif (six mois) 2022 $	Cumulatif (six mois) 2021 $	Cumulatif (six mois) Δ %
Type d'immeuble						
Bureau et à usage mixte	**20 724**	36 293	(42,9)	**49 449**	72 934	(32,2)
Commercial	**18 671**	27 842	(32,9)	**40 287**	56 763	(29,0)
Industriel et polyvalent	**—**	23 575	(100,0)	**16 236**	46 798	(65,3)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**39 395**	87 710	(55,1)	**105 972**	176 495	(40,0)

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

Bénéfice d'exploitation net par marché géographique

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre 2022 $	Trimestre 2021 $	Trimestre % Δ	Cumulatif (six mois) 2022 $	Cumulatif (six mois) 2021 $	Cumulatif (six mois) %Δ
Marché géographique						
Montréal	**32 488**	56 442	(42,4)	**78 045**	111 492	(30,0)
Québec	**3 880**	25 878	(85,0)	**20 203**	50 646	(60,1)
Ottawa [2]	**3 027**	5 390	(43,8)	**7 724**	14 357	(46,2)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**39 395**	87 710	(55,1)	**105 972**	176 495	(40,0)

1 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».
2 Pour fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

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 1er janvier 2021, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2021 et en 2022, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre 2022 $	Trimestre 2021 $	Trimestre Δ %	Cumulatif (six mois) 2022 $	Cumulatif (six mois) 2021 $	Cumulatif (six mois) Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [1]	**79 213**	76 551	3,5	**157 012**	156 738	0,2
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [1]	**(40 330)**	(40 484)	(0,4)	**(83 286)**	(82 010)	1,6
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [1]	**38 883**	36 067	7,8	**73 726**	74 728	(1,3)

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

L'augmentation des produits d'exploitation et du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au deuxième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 résulte principalement d'une augmentation de 1,4 million de dollars des revenus de stationnement et des augmentations des loyers.

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

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

Au cours des six premiers mois de 2022, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille d'immeubles de placement à l'aide d'évaluations externes et internes, ainsi que de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement et a déterminé qu'une augmentation nette de 74,0 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur (diminution de 129,6 millions de dollars en 2021). La variation de la juste valeur liée aux immeubles de placement détenus au 30 juin 2022 s'élève à 78,4 millions de dollars (129,6 millions de dollars en 2021). Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2022, 93,9% de la juste valeur des immeubles de placement avait été réévaluée a l'aide d'évaluations externes ou d'accords définitifs de vente.

Charge financière

	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
Périodes terminées les 30 juin	2022	2021		2022	2021	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires	**8 419**	19 253	(56,3)	**22 996**	36 757	(37,4)
Intérêts sur débentures [1]	**4 473**	12 117	(63,1)	**18 872**	24 250	(22,2)
Intérêts sur emprunts bancaires (surplus en trésorerie)	**(158)**	2 937	(105,4)	**3 078**	6 201	(50,4)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	**1 516**	1 396	8,6	**2 944**	2 662	10,6
Moins: intérêts capitalisés [2]	**(245)**	(1 304)	(81,2)	**(1 073)**	(3 651)	(70,6)
Total de la charge financière — États financiers	**14 005**	34 399	(59,3)	**46 817**	66 219	(29,3)
Charge financière ajustée [3]	**12 929**	34 399	(62,4)	**43 789**	66 219	(33,9)
Pourcentage des produits d'exploitation	**17,4 %**	20,9 %		**21,3 %**	19,8 %	
Taux d'intérêt moyen de la dette totale				**4,00 %**	3,78 %	

1 Le trimestre terminé le 30 juin 2022 comprend 1,1 million de dollars de frais de financement différés radiés liés au paiement du droit facultatif en faveur de certains détenteurs de débentures, comme indiqué ci-dessus. La période de six mois terminée le 30 juin 2022 comprend également 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés dans le cadre du rachat de débentures de de série 9.
2 Intérêts capitalisés sur les immeubles en développement et sur les grands projets de revitalisation d'immeubles à revenus qui se déroulent sur une longue période.
3 Le trimestre terminé le 30 juin 2022 exclut 1,1 million de dollars de la radiation des frais de financement différés liés au paiement du droit facultatif en faveur de certains détenteurs de débentures, comme indiqué ci-dessus. La période de six mois terminée le 30 juin 2022 exclut également 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés dans le cadre du rachat de la débenture de série 9.

La diminution de la charge financière du deuxième trimestre de 2022, comparativement au trimestre correspondant de 2021, s'explique principalement par les emprunts hypothécaires et les emprunts bancaires remboursés ou pris en charge dans le cadre de l'Arrangement, du remboursement des débentures de série 9 le 15 mars 2022, du paiement du droit facultatif des débentures et d'une diminution des intérêts capitalisés, partiellement compensée par une augmentation de l'amortissement des coûts de financement différés et autres liés à la radiation des frais de financement reportés dans le cadre du paiement du droit facultatif des débentures.

Frais de transaction

	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
Périodes terminées les 30 juin	2022	2021		2022	2021	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Honoraires de banquiers et professionnels	**1 189**	62	NM	**27 067**	69	NM
Ajustements de clôture	**2 281**	—	100,0	**17 712**	137	NM
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	**353**	—	100,0	**19 485**	—	100,0
Décomptabilisation de frais de financement et autres actifs	**—**	—	—	**11 350**	—	100,0
Pénalités sur remboursement de dettes	**—**	—	—	**3 013**	—	100,0
Autres	**—**	4	NM	**1 351**	4	NM
Total	**3 823**	66	NM	**79 978**	210	NM

Les frais de transaction pour les périodes terminées le 30 juin 2022 ont été engagés en raison de l'Arrangement ou en raison de la réévaluation des coûts de transaction liés à l'Arrangement..

Fonds provenant de l'exploitation

Bien que la notion de « fonds provenant de l'exploitation » ne soit pas une mesure financière définie par les IFRS, son utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier puisqu'il ajuste 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.

Les fonds provenant de l'exploitation ne remplacent pas le bénéfice net établi conformément aux IFRS pour mesurer la performance de Cominar. La méthode que nous utilisons pour calculer les fonds provenant de l'exploitation est conforme aux recommandations de REALpac, mais elle peut être différente et ne pas être comparable à celle utilisée par d'autres entités.

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net (perte nette) établi selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation :

Fonds provenant de l'exploitation

	Trimestre [1]			Cumulatif (six mois) [2]		
Périodes terminées les 30 juin	2022	2021		2022	2021	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Bénéfice net (perte nette)	**19 080**	(91 390)	(120,9)	**41 192**	(41 126)	(200,2)
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	**586**	300	95,3	**1 536**	1 290	19,1
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(2 682)**	136 382	(102,0)	**(75 418)**	136 447	(155,3)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	**—**	48	(100,0)	**192**	96	100,0
Frais de transaction	**3 823**	66	NM	**79 978**	210	NM
Fonds provenant de l'exploitation [3]	**20 807**	45 406	(54,2)	**47 480**	96 917	(51,0)

1 Le trimestre terminé le 30 juin 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (le trimestre terminé le 30 juin 2021 comprend des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars).
2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-dessus, la période de six mois terminée le 30 juin 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (la période de six mois terminée le 30 juin 2021 comprend 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation en alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars reçue à l'égard d'un règlement de réclamation concernant Sears Canada).
3 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 juin 2022 se sont chiffrés à 20,8 millions de dollars comparativement à 45,4 millions de dollars pour la période comparable de l'exercice précédent, en raison de la diminution de (46,1) millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (voir la section bénéfice d'exploitation net) liée à la vente de deux portefeuilles composés de 226 immeubles dans le cadre de l'Arrangement, partiellement compensée par la diminution de la charge financière et des frais d'administration, lesquels sont également liées à l'incidence de l'Arrangement.

Distributions

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

Distributions aux porteurs de parts

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2022	2021		2022	2021	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	**N/A**	16 421	N/A	**8 210**	32 842	(75,0)
Distributions par part avant l'Arrangement	**N/A**	0,09		**0,05**	0,18	
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	**745 000**	—	100,0	**745 000**	—	100,0

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 1er mars 2022, dans le cadre de l'Arrangement, Cominar a déclaré et versé une distribution spéciale (d'un total de 1,300 millions de dollars) payable par l'émission de parts par le FPI. Immédiatement après cette distribution spéciale, les parts émises et en circulation ont été regroupées pour faire en sorte que le nombre de parts en circulation après le versement de cette distribution spéciale est demeuré le même que celui immédiatement avant cette distribution spéciale.

Au cours du trimestre terminé le 30 juin 2022, Cominar a reçu 1 042,5 millions de dollars de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS) et l'a utilisé en partie pour déclarer et verser 745,0 millions de dollars en distributions en espèces à la société mère (IRIS).

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

	Trois mois terminés le 31 mars 2022	Périodes terminées les 30 juin	
		2021	2020
	(trois mois)	(six mois)	(six mois)
	$	$	$
Bénéfice net (perte nette)	**22 112**	(41 126)	(273 145)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation - États financiers	**(61 812)**	108 072	41 519
Distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	**8 210**	32 842	65 667
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	**(70 022)**	75 230	(24 148)

Le déficit des flux de trésorerie de 70,0 millions de dollars pour le trimestre terminées le 31 mars 2022 découlait principalement des coûts de transaction de 76,2 millions de dollars engagés à la suite de l'Arrangement, d'une diminution de (21,5) millions de dollars du bénéfice d'exploitation net et d'une variation défavorable des éléments hors caisse du fonds de roulement, notamment des créditeurs et charges à payer. Ce déficit a été financé par le produit net de la vente d'immeubles de placement et d'autres opérations de financement dans le cadre de l'Arrangement.

Liquidités et sources de financement

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.

Sommaires des dettes

	30 juin 2022			31 décembre 2021		
	$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	**918 372**	**3,64 %**	**4,6 ans**	2 050 834	3,53 %	4,1 ans
Débentures	**269 621**	**5,23 %**	**2,1 ans**	871 973	4,57 %	1,6 ans
Emprunts bancaires garantis	**—**	**— %**	**—**	420 093	2,81 %	1,4 ans
Emprunts bancaires non garantis	**—**	**— %**	**—**	117 000	**2,73 %**	0,4 an
Total de la dette	**1 187 993**	**4,00 %**	**4,0 ans**	3 459 900	3,68 %	3,0 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(13 695)**	**1,20 %**		(7 604)	1,20 %	
Dette nette	**1 174 298**			3 452 296		
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale [1, 2]	**22,7 %**			**25,2 %**		

1 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».
2 Dette non garantie divisée par la dette totale.

Emprunts hypothécaires

Au 30 juin 2022, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 918,4 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 1 132,5 millions de dollars par rapport à 2 050,8 millions de dollars au 31 décembre 2021. Cette diminution s'explique principalement par les remboursements de soldes hypothécaires de 598,2 millions de dollars et 525,0 millions de dollars d'emprunts hypothécaires cédés liés à l'Arrangement et à des remboursements de capital mensuels totalisant 15,0 millions de dollars. Au 30 juin 2022, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,64 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,75 %.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital $	Soldes à l'échéance $	Total $	Taux contractuel moyen pondéré [1]
2022 (période de juillet à décembre)	9 006	—	**9 006**	— %
2023	18 534	239 983	**258 517**	3,22 %
2024	18 413	102 121	**120 534**	4,00 %
2025	15 144	—	**15 144**	— %
2026	14 106	50 406	**64 512**	3,57 %
2027	14 091	83 067	**97 158**	3,33 %
2028	11 957	—	**11 957**	— %
2029	10 098	87 794	**97 892**	3,65 %
2030	2 785	231 411	**234 196**	4,00 %
2031 et suivants	911	11 650	**12 561**	4,19 %
Total	**115 045**	**806 432**	**921 477**	**3,64 %**

1 Sur la base des échéances contractuelles de chaque année.

Au 30 juin 2022, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts hypothécaires était de 4,6 ans.

Débentures

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 30 juin 2022 $
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	23 mai et 23 novembre	Mai 2023	71 097
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	15 mai et 15 novembre	Mai 2024	50 787
Série 12	Mai 2020	5,95 %	6,24 %	5 mai et 5 novembre	Mai 2025	149 131
Taux d'intérêt moyen pondéré		**5,23 %**	**5,48 %**			
Total						**271 015**

Au 30 juin 2022, le terme résiduel moyen pondéré des débentures était de 2,1 ans.

Le 15 mars 2022, Cominar a remboursé par anticipation ses débentures de série 9 totalisant 300,0 millions de dollars et portant intérêt à 4,25 %. Cominar a payé 2,0 millions de dollars en frais de maintien du rendement dans le cadre du rachat.

En mars 2022, 153,9 millions de dollars de débentures de série 10, 149,2 millions de dollars de débentures de série 11 et 900.0 millions de dollars de débentures de série 12 ont exercé leur droit, après la réalisation de l'Arrangement, d'exiger que le FPI rachète leurs débentures pour un prix d'achat de 101 % du capital global de celles-ci, dont les remboursements ont été effectués par le FPI le 19 avril 2022. Le montant total versé à ces détenteurs de débentures dans le cadre de ce droit de vente facultatif s'élevait à 307,0 millions de dollars.

Emprunts bancaires

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie de 167,0 millions de dollars échéant en avril 2022 et d'une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars échéant en avril 2023. Cominar disposait également d'une facilité de crédit garantie non renouvelable de 167,4 millions de dollars échéant en septembre 2023 et une facilité de crédit garantie non renouvelable de 120,0 millions de dollars échéant en septembre 2022.

Le 14 janvier 2021, Cominar a conclu une entente de financement d'une durée de 3 mois pour une nouvelle facilité de crédit non garantie d'un maximum de 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 plus 275 points de base. L'objectif de cette facilité était le remboursement de l'emprunt hypothécaire de 128,2 millions de dollars sur Rockland échéant le 15 janvier 2022 et le financement des frais généraux de l'entreprise jusqu'à la clôture de l'Arrangement.

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

Cominar a fourni une garantie des obligations d'IRIS, à titre d'emprunteur, en vertu d'une convention de crédit datée du 1er mars 2022 et échéant le 1er mars 2023 (la « facilité de crédit ») avec, entre autres, la Banque de Montréal, à titre d'agent administratif et prêteur. Au 30 juin 2022, il y avait 288 735 $ d'utilisés sur la facilité de crédit. Il existe certaines clauses restrictives en vertu de la facilité de crédit, qu'IRIS respecte au 30 juin 2022.

Clauses restrictives relatives aux débentures

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est une mesure non définie par les IFRS et 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 net avant intérêts, impôts sur le revenu, dépréciation et amortissement (« BAIIA ») divisé par la charge financière ajustée.

	30 juin 2022	31 décembre 2021
	$	$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	**274 639**	342 238
Frais d'administration du Fonds ajustés (12 derniers mois) [1]	**(15 604)**	(16 877)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	**(1 603)**	(2 141)
BAIIA (12 derniers mois) [3]	**257 432**	323 220
Charge financière ajustée (12 derniers mois) [2]	**113 920**	136 350
Ratio de couverture des intérêts [3]	**2,26 : 1**	2,37 : 1

1 Exclut les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 17,8 millions de dollars en 2021.
2 Exclut 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 9 en 2022 et 1,1 million de dollars de frais de financement reportés radiés liés au paiement du droit facultatif en faveur de certains détenteurs de débentures en 2022.
3 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Actifs non grevés et dette non garantie

	30 juin 2022		31 décembre 2021	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles ($)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles ($)
Immeubles productifs de revenu du portefeuille bureau et à usage mixte non grevés [1]	**37**	**393 389**	37	507 374
Immeubles productifs de revenu du portefeuille commercial non grevés [1]	**24**	**575 756**	24	422 300
Immeubles productifs de revenu du portefeuille industriel et polyvalent non grevés [1]	**—**	**9 800**	74	675 550
Immeubles productifs de revenu non grevés [1]	**61**	**978 945**	135	1 605 224
Dette nette non garantie		**255 926**		981 369
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie [2, 3]		**4,11 : 1**		1,64 : 1

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

Au 30 juin 2022, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie s'établissait à 4,11 : 1, au-dessus du ratio exigé de 1,30 : 1 contenu dans la clause restrictive des débentures en circulation de série 10 (les débentures de série 11 et de série 12 n'ont pas une telle clause restrictive).

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.

	30 juin 2022	31 décembre 2021
	$	$
Emprunts hypothécaires	**918 372**	2 050 834
Débentures	**269 621**	871 973
Emprunts bancaires	**—**	537 093
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(13 695)**	(7 604)
Total de la dette nette	**1 174 298**	3 452 296
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie [1]	**3 006 191**	6 066 800
Ratio d'endettement [2, 3]	**39,1 %**	56,9 %

1 Au 30 juin 2022 comprend une souscription à recevoir de la société mère de 282,7 millions de dollars.
2 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.
3 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

Cominar a fourni une garantie des obligations d'IRIS, à titre d'emprunteur, en vertu d'une convention de crédit datée du 1er mars 2022 avec, entre autres, la Banque de Montréal, à titre d'agent administratif et de prêteur. Au 30 juin 2022, 288,7 millions de dollars ont été empruntés par IRIS en vertu de cette convention de crédit.

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.

Portefeuille immobilier

	30 juin 2022	31 décembre 2021
	$	$
Immeubles productifs de revenu — Quote-part Cominar [1]	**2 416 302**	2 538 047
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur — Quote-part Cominar [1]	**69 575**	72 208
Immeubles de placement détenus en vue de la vente - Quote-part Cominar [1]	**181 130**	3 488 000
Nombre d'immeubles productifs de revenu	**79**	309
Superficie locative (pi^2)	**12 750 000**	35 547 173

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

Sommaire par type d'immeuble

	30 juin 2022		31 décembre 2021	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Bureau et à usage mixte	**52**	**6 864 000**	81	11 982 000
Commercial	**27**	**5 886 000**	41	9 409 173
Industriel et polyvalent	**—**	**—**	187	14 156 000
Total	**79**	**12 750 000**	309	35 547 173

À la suite de la clôture de l'Arrangement, les activités de Cominar comprennent désormais un portefeuille composé de deux types d'immeubles (immeubles de bureaux et à usage mixte, et immeubles commerciaux) situés dans la province de Québec et à Ottawa, en Ontario, chaque type étant désormais considéré comme un secteur. Ainsi, Cominar a revu sa répartition des propriétés entre ces deux secteurs afin de refléter la nouvelle composition de son portefeuille résultant de l'Arrangement et a retraité l'information comparative pour s'aligner sur cette nouvelle répartition.

Sommaire par marché géographique

	30 juin 2022		31 décembre 2021	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Montréal	**57**	**10 152 000**	193	23 493 000
Québec	**15**	**1 425 000**	97	9 702 173
Ontario - Ottawa [1]	**7**	**1 173 000**	19	2 352 000
Total	**79**	**12 750 000**	309	35 547 173

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

Acquisitions, investissements et dispositions

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

Le tableau suivant présente le détail des dépenses en capital et des frais relatifs à la location présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2022	2021		2022	2021	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**3 773**	11 049	(65,9)	**10 863**	21 939	(50,5)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**2 142**	2 939	(27,1)	**3 385**	6 939	(51,2)
Total	**5 915**	13 988	(57,7)	**14 248**	28 878	(50,7)
Améliorations locatives et frais relatifs à la location	**1 690**	10 525	(83,9)	**6 768**	20 166	(66,4)
Sous-total des dépenses en capital	**7 605**	24 513	(69,0)	**21 016**	49 044	(57,1)
Propriétés en développement et intérêts capitalisés	**594**	784	(24,2)	**1 478**	3 097	(52,3)
Total des dépenses en capital [1] (incluant intérêts capitalisés)	**8 199**	25 297	(67,6)	**22 494**	52 141	(56,9)

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.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

	Période de six mois terminée le 30 juin 2022				Exercice terminé le 31 décembre 2021
	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	$	$	$	$	$
Immeubles de placement					
Solde au début de la période	**839 634**	**440 866**	**2 083 000**	**3 363 500**	20 990
Transferts des immeubles productifs de revenus	**125 300**	**53 243**	**—**	**178 543**	3 360 350
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	**—**	**2 587**	**—**	**2 587**	48 047
Coûts capitalisés	**4 603**	**2 978**	**(324)**	**7 257**	577
Ajustement de la juste valeur	**(4 603)**	**(2 978)**	**324**	**(7 257)**	(577)
Dispositions	**(839 634)**	**(440 866)**	**(2 083 000)**	**(3 363 500)**	(65 887)
Solde à la fin de la période	**125 300**	**55 830**	**—**	**181 130**	3 363 500

Au cours du période de six mois terminée le 30 juin 2022, Cominar a vendu 227 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix total de 3 363,5 millions de dollars.

Investissement dans des coentreprises

Le 27 avril 2022, Cominar a vendu sa participation de 50 % dans la Société en commandite Bouvier-Bertrand pour 6,3 millions de dollars.

Opérations immobilières

Taux d'occupation

	Commis	Physique
	30 juin 2022	30 juin 2022
Type d'immeuble		
Bureau et à usage mixte	**90,1 %**	**89,7 %**
Commercial	**90,8 %**	**87,4 %**
Total	**90,4 %**	**88,6 %**

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.

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Bureau et à usage mixte					
Superficie locative (pieds carrés)	860 753	880 216	550 726	767 342	345 846
% du portefeuille — Bureau et à usage mixte	12,5 %	12,8 %	8,0 %	11,2 %	5,0 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	1 001 649	968 955	486 939	513 243	331 658
% du portefeuille — Commercial	17,0 %	16,5 %	8,3 %	8,7 %	5,6 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	1 862 402	1 849 171	1 037 665	1 280 585	677 504
% du portefeuille — Total	14,6 %	14,5 %	8,1 %	10,0 %	5,3 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 juin 2022 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)
Type d'immeuble		
Bureau et à usage mixte	11,4	15,7
Commercial	4,8	8,1
Moyenne pondérée du portefeuille total	**8,4**	**12,2**

Parts émises et en circulation

	Période de six mois terminée le 30 juin 2022	Exercice terminé le 31 décembre 2021
	Parts	Parts
Parts émises et en circulation au début de la période	**182 451 026**	182 451 026
Souscription de la société mère dans le cadre de l'Arrangement[1]	**182 451 027**	—
Rachat de parts aux termes de l'Arrangement[1]	**(182 451 026)**	—
Parts émises et en circulation à la fin de la période	**182 451 027**	182 451 026

1 Comprend l'incidence de l'Arrangement.

Principales conventions et estimations comptables utilisées dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés

a) Mode de préparation

Notre rapport de gestion intermédiaire est basé sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar, qui ont été préparés conformément aux IFRS applicables à la préparation des états financiers intermédiaires. Les conventions comptables et leurs méthodes d'application ont été appliquées de manière cohérente tout au long de chacune des périodes présentées dans ces états financiers consolidés intermédiaires résumés et sont les mêmes que celles utilisées pour la préparation des états financiers annuels audités au 31 décembre 2021. La préparation et La présentation des états financiers consolidés intermédiaires résumés et de toute autre information financière contenue dans le présent rapport de gestion intermédiaire comprend la sélection et l'application appropriées des principes et méthodes comptables appropriés, qui exigent de la direction qu'elle fasse des estimations et porte des jugements éclairés. Nos estimations sont fondées sur des hypothèses que nous estimons raisonnables, telles que celles souvent fondées sur l'expérience passée. Ils représentent la base de nos jugements pour établir les valeurs comptables d'actifs et de passifs qui, en réalité, ne pourraient provenir d'ailleurs. L'utilisation d'autres conventions comptables ou méthodes d'estimation peut avoir produit des montants différents de ceux présentés. Les résultats réels pourraient différer.

b) Mode de présentation

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

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements
La préparation d'états financiers intermédiaires consolidés résumés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des hypothèses et des jugements ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif à la date des états financiers. Ces mêmes estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les estimations et jugements comptables critiques sont présentés à la note 2 des états financiers consolidés de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021. Aucun changement n'a été apporté aux estimations et jugements comptables critiques au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2022.

- ***Estimations et jugements comptables critiques liés à la COVID-19***
  La propagation continue de la maladie respiratoire causée par le nouveau coronavirus (la « COVID-19 ») à l'échelle mondiale a nui considérablement à Cominar et aux activités de certains de ses locataires et pourrait continuer de leur nuire à court et à long terme. Parmi les aspects de Cominar et de ses activités qui ont été touchés ou qui pourraient l'être dans l'avenir, mentionnons les suivants : la santé des employés, les revenus de location, les taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous essentiellement une incidence sur l'évaluation actuelle et future de notre portefeuille d'immeubles, en plus d'autres facteurs qui dépendent des développements futurs, lesquels sont indépendants de la volonté de Cominar. Les pertes de crédit attendues liées à la solvabilité financière des locataires pendant la pandémie font aussi l'objet de beaucoup d'incertitude.

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

- ***Immeubles de placement***
  Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que les taux d'actualisation et d'actualisation à la réversion, et la méthode de la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui repose sur le bénéfice d'exploitation net stabilisé et

les taux de capitalisation globaux. Les estimations du bénéfice d'exploitation net stabilisé, des flux de trésorerie futurs prévus, du taux de capitalisation global, du taux d'actualisation et du taux d'actualisation à la réversion ont subi l'incidence de la COVID-19, et cette incidence a été prise en compte dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés.

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

Risques et incertitudes

Comme toute entreprise de son secteur, Cominar est soumise, 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 et les détenteurs de débentures dans l'évaluation des perspectives d'avenir de Cominar à titre de placement :

– Pandémie du COVID-19
– Accès aux capitaux et au financement par emprunt, et conjoncture financière mondiale
– Financement par emprunt
– Propriété de biens immobiliers
– Questions environnementales
– Changements climatiques
– Risques d'ordre juridique
– Concurrence
– Programme de développement d'immeubles
– Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants
– Réglementation gouvernementale
– Restrictions relatives aux activités
– Sinistres généraux non assurés
– Cybersécurité
– Facteurs de risque liés à la détention de titres du FPI

Pour obtenir une description complète des risques et incertitudes identifiés par Cominar, le lecteur est renvoyé à la section « Facteurs de risque liés aux activités de Cominar » du rapport de gestion 2021 de Cominar.

Cominar