# Rapport de gestion



# Table des matières

# 3 Rapport de gestion

- 3 Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
- 4 Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières
- 5 Faits saillants financiers et opérationnels
- 6 Information trimestrielle choisie
- 7 Information annuelle choisie
- 8 Aperçu général et stratégie de l'entreprise
- 9 Aperçu de l'exercice 2022
- 10 Rapprochements selon la quote-part Cominar
- 12 Analyse de la performance
- 13 Résultats d'exploitation
- 17 Fonds provenant de l'exploitation
- 17 Distributions
- 18 Liquidités et sources de financement
- 23 Transactions entre parties liées
- 22 Portefeuille immobilier
- 23 Immeubles de placement, investissements et cessions
- 25 Opérations immobilières
- 26 Parts émises et en circulation
- 26 Risques et incertitudes
- 31 Événements postérieurs à la date du bilan

# 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 2022, par rapport à l'exercice terminé le 31 décembre 2021, ainsi que sa situation financière à cette date. Ce rapport de gestion, daté du 27 février 2023, fait état de toute l'information importante disponible 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 Cominar », soit des mesures non définies par les IFRS. La direction croit que la présentation des résultats opérationnels et financiers de Cominar en incluant la quote-part de ce dernier 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 Cominar » qui présente les rapprochements entre les états financiers consolidés de Cominar 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 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 2023

# 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 débentures et dans d'autres communications. Ces informations comprennent des déclarations concernant les objectifs de Cominar, ses stratégies pour atteindre ces objectifs, ainsi que des déclarations concernant les convictions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et des 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 événements, actions, évènements ou résultats « pourraient » se produire ou être accomplis ainsi que par l'emploi d'expressions 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 la cession 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.

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 porteurs 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. 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.

# 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 certaines ratios non définis par les IFRS et de certaines autres mesures financières spécifiques, à laquelle 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.

### 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

### 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 totale
- · Immeubles productifs de revenus non grevés
- · Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie

# Faits saillants financiers et opérationnels

Exercices terminés les 31 décembre	2022 1	2021 1		
	\$	\$	∆ %	Page
Performance financière				
Produits d'exploitation — États financiers	382 010	658 594	(42,0)	14
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar <sup>2</sup>	385 155	674 838	(42,9)	14
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	181 703	342 238	(46,9)	15
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar <sup>2</sup>	183 367	351 177	(47,8)	15
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>2</sup>	141 924	139 591	1,7	16
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(92 561)	(347 855)	(73,4)	25
Perte nette	(95 022)	(195 308)	(51,3)	14
Fonds provenant de l'exploitation <sup>2</sup>	82 803	178 888	(53,7)	18
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement <sup>3</sup>	8 210	49 262	(83,3)	18
Distributions en espèces à la société mère (IRIS) <sup>3</sup>	1 144 634	_	100,0	18
Total de l'actif	2 437 127	6 074 404	(59,9)	11
Financement				
Ratio d'endettement <sup>2</sup>	46,0 %	56,9 %		21
Ratio de couverture des intérêts <sup>2</sup>	3,73 : 1	2.24:1		21
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale <sup>2</sup>	4,01 %	3,68 %		19
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années) <sup>2</sup>	3,5	3,0		19
Ratio de la dette non garantie sur la dette totale 2	23,6 %	25,2 %		22
Immeubles productifs de revenus non grevés <sup>2</sup>	818 015	1 605 224		22
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie <sup>2</sup>	3,53 : 1	1,64 : 1		22
Information opérationnelle				
Nombre d'immeubles de placement	68	309		23
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	11 919	35 547		23
Taux d'occupation commis	89,2 %	93,4 %		26
Activités de développement				
Immeubles en développement — Quote-part Cominar <sup>2</sup>	8 979	36 285		11

<sup>1</sup> L'exercice terminé le 31 décembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement <sup>3</sup> (l'exercice terminé le 31 décembre 2021 comprend des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 17,8 million de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars reçue en règlement de réclamation concernant Sears Canada).

<sup>2</sup> Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

3 Le 1<sup>er</sup> mars 2022, toutes les parts émises et en circulation à ce moment de Cominar ont été acquises au prix de 11,75 \$ la part en espèces par un consortium, Iris Acquisition II
LP (« IRIS »), incluant une société affiliée de Gestion Canderel inc., 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 en	Déc.	Sept.	Juin	Mars	Déc.	Sept.	Juin	Mars
	2022 <sup>1</sup>	2022 <sup>1</sup>	2022 <sup>1</sup>	2022 <sup>1</sup>	2021 <sup>2</sup>	2021 <sup>3</sup>	2021 4	2021 5
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Performance financière								
Produits d'exploitation — États financiers	80 246	81 605	80 368	139 791	162 911	161 684	164 278	169 721
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar <sup>6</sup>	80 246	81 605	80 533	142 771	167 099	165 658	168 325	173 756
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	36 763	40 630	39 311	64 999	82 876	87 453	85 438	86 471
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar <sup>6</sup>	36 765	40 630	39 395	66 577	85 035	89 647	87 710	88 785
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(48 267)	(118 298)	2 672	71 332	(217 719)	(506)	(129 565)	(65)
Bénéfice net (perte nette)	(34 477)	(101 737)	19 080	22 112	(204 283)	50 101	(91 390)	50 264
Fonds provenant de l'exploitation <sup>6</sup>	17 753	17 570	20 807	26 673	30 739	51 232	45 406	51 511
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	20 375	31 255	(6 416)	(61 812)	46 066	48 351	29 117	78 955
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	N/A	N/A	N/A	8 210	_	16 420	16 421	16 421
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	78 845	320 789	745 000	_	_	_	_	_
Performance financière par part								
Distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	N/A	N/A	N/A	0,045	0,00	0,09	0,09	0,09

Comprend l'incidence de l'Arrangement.

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

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

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

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

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

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

# Information annuelle choisie

Exercices terminés les 31 décembre	2022 1	2021 ²	2020 <sup>3</sup>
	\$	\$	\$
Performance financière			
Produits d'exploitation – États financiers	382 010	658 594	661 320
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar <sup>4</sup>	385 155	674 838	678 726
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	181 703	342 238	327 187
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar <sup>4</sup>	183 367	351 177	337 216
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(92 561)	(347 855)	(469 763)
Dépréciation du goodwill	_	_	(15 721)
Perte nette	(95 022)	(195 308)	(329 277)
Fonds provenant de l'exploitation <sup>4</sup>	82 803	178 888	175 638
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(16 598)	202 489	164 466
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	8 210	49 262	103 980
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	1 144 634	_	_
Performance financière par part			
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	0,045	0,27	0,57

L'exercice terminé le 31 décembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement.
 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 reçue 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 débentures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance.

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

# Aperçu général et stratégie de l'entreprise

Le 1<sup>er</sup> mars 2022, Cominar est devenu une société privée détenue par IRIS conformément à l'Arrangement. Au 31 décembre 2022, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 68 immeubles, soit des immeubles de bureaux et à usage mixte, et des immeubles commerciaux, situés dans les régions de Montréal, Québec et Ottawa.

### Sommaire du portefeuille immobilier au 31 décembre 2022

Total	68	11 919 000	89,2 %
Commercial	22	5 706 000	91,7 %
Bureau et à usage mixte	46	6 213 000	86,9 %
Type d'immeuble	d'immeubles	locative (pi²)	commis
	Nombre	Superficie	d'occupation
			Taux

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), 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.

			Taux
	Nombre	Superficie	d'occupation
Marché géographique	d'immeubles	locative (pi <sup>2</sup> )	commis
Montréal	49	9 864 000	89,9 %
Québec	14	1 408 000	86,9 %
Ottawa	5	647 000	82,9 %
Total	68	11 919 000	89,2 %

### Notre stratégie

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

# Aperçu de l'exercice 2022

### Acquisition de Cominar par plan d'arrangement:

Le 1<sup>er</sup> mars 2022, Cominar a annoncé la clôture de l'Arrangement en vertu duquel toutes les parts en circulation à ce moment ont été acquises en vertu d'un plan d'arrangement au prix de 11,75 \$ par part en espèces par un consortium, IRIS, composé d'une société affiliée de Canderel Management Inc., FrontFour Capital Group LLC, Artis, des partenariats gérés par Sandpiper Group et KREI, KREI et Artis fournissant également des actions privilégiées.

Dans le cadre de l'Arrangement, un membre du groupe de Mach Capital Inc. a acquis certains des immeubles commerciaux et des immeubles de bureaux du FPI et un membre du groupe de Blackstone Real Estate Services L.L.C. a acquis la majorité du portefeuille d'immeubles industriels du FPI. Des emprunts hypothécaires de 1 123,2 millions de dollars ont été pris en charge par les acquéreurs des portefeuilles immobiliers susmentionnés ou remboursés par Cominar et, dans le cadre de l'Arrangement, le FPI a également remboursé des emprunts bancaires de 537,1 millions de dollars.

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

Étant donné la réalisation de l'Arrangement, les Parts ont été radiées de la cote de la Bourse de Toronto à la clôture des opérations le 2 mars 2022.

**Immeubles de placement**: En 2022, Cominar a vendu 239 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix de vente total de 3 527,9 millions de dollars et deux immeubles productifs de revenu pour 16,0 millions de dollars. De ces immeubles, 226 ont été vendus pour une contrepartie de 3 361,0 millions de dollars dans le cadre de l'Arrangement (voir ci-dessus).

Immeubles de placement détenus en vue de la vente: Au cours de 2022, Cominar a transféré 41 immeubles productifs de revenus et 2 terrains détenus pour développement futur, totalisant 493,2 millions de dollars vers les immeubles détenus en vue de la vente. Ces immeubles ont été activement commercialisés en vue de leur vente ou en vertu de conventions de vente conditionnelle. Au 31 décembre 2022, Cominar comptait 29 immeubles et un terrain d'un total de 312,9 millions de dollars.

### Performance financière

**Bénéfice d'exploitation net**: Le bénéfice d'exploitation net a diminué de 160,5 millions de dollars en 2022 par rapport à 2021, principalement en raison de la vente de 241 immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente en 2022.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>1</sup>: L'augmentation de 9,2 millions de dollars des revenus d'exploitation des propriétés comparables en 2022 par rapport à 2021 résulte principalement d'augmentations de i) 4,5 millions de dollars des loyers, principalement du segment de commerces de détail où le taux d'occupation moyen physique a augmenté de 2,7 % par rapport à 2021, ii) 3,2 millions de dollars en revenus de recouvrement en raison d'une augmentation des dépenses d'exploitation, et iii) 3,1 millions de dollars en revenus de stationnement, partiellement compensées par iv) une diminution de 1,6 million de dollars des autres revenus (une diminution de 4,9 millions de dollars des pénalités de résiliation partiellement compensée par une augmentation des autres revenus de 3,2 millions de dollars principalement liée aux honoraires de gestion de construction et au produit de la vente d'équipements inutilisés). Les charges d'exploitation des immeubles comparables ont augmenté de 6,9 millions de dollars, principalement en raison de l'augmentation de l'activité dans nos portefeuilles de bureaux et de commerces de détail. En conséquence, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 2,3 millions de dollars en 2022 par rapport à 2021.

Juste valeur des immeubles de placement : Au cours de 2022, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille immobilier à l'aide d'évaluations externes et internes, ainsi que d'ententes définitives de vente d'immeubles de placement, et a déterminé qu'une diminution nette de 92,6 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur.

Perte nette: La perte nette pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 s'est élevée à 95,0 millions de dollars comparativement à une perte nette de 195,3 millions de dollars pour 2021. La diminution de la perte nette de 100,3 millions de dollars est principalement due à i) une diminution de 160,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net principalement en raison de la vente de 241 immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente en 2022, ii) une augmentation des frais de transaction de 82,0 millions de dollars principalement engagés en raison de l'Arrangement, partiellement compensée par iii) une diminution de 66,1 millions de dollars de la charge financière et iv) une variation favorable de la juste valeur de nos immeubles de placement de 255,3 millions de dollars.

Fonds provenant de l'exploitation <sup>1</sup>: Les fonds provenant de l'exploitation pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 se sont élevés à 82,8 millions de dollars comparativement à 178,9 millions de dollars pour l'exercice précédent en raison de la baisse de 160,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, laquelle est principalement liée à la vente de 241 immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente en 2022, partiellement compensée par la diminution des charges financières liée à l'incidence de l'Arrangement.

### **Financement**

Rachat de débentures de série 9 : Le 15 mars 2022, Cominar a racheté 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.

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 aux détenteurs de ces débentures aux fins du remboursement s'élevait à environ 307,0 millions de dollars..

Ratio d'endettement 1: Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement de Cominar s'élevait à 46,0 % (56,9 % au 31 décembre 2021).

Ratio de couverture des intérêts <sup>1</sup> : Au 31 décembre 2022, le ratio de couverture des intérêts de Cominar s'élevait à 3,73 : 1 (2,24 : 1 au 31 décembre 2021).

Ratio de couverture des actifs non grevés <sup>1</sup> : Au 31 décembre 2022, le ratio de couverture des actifs non grevés de Cominar s'élevait à 3.53:1 (1.64:1 au 31 décembre 2021).

### Portefeuille au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de Cominar, y compris ses immeubles détenus en vue de la vente, était composé de 46 immeubles de bureaux et à usage mixte d'environ 6,2 millions de pieds carrés et de 22 immeubles commerciaux d'environ 5,7 millions de pieds carrés situés dans les régions de Montréal, Québec et Ottawa, représentant une superficie locative totale d'environ 11,9 millions de pieds carrés pour une juste valeur totale de 2,4 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 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 la présentation des 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 sa performance financière.

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

	31 c	décembre 2022 <sup>1</sup>	31 décembre 2021			
_	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>2</sup>	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>2</sup>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Actif						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	1 988 690	_	1 988 690	2 517 447	20 600	2 538 047
Immeubles en développement	_	8 979	8 979	28 944	7 341	36 285
Terrains détenus pour développement futur	52 700	5 250	57 950	29 635	6 288	35 923
	2 041 390	14 229	2 055 619	2 576 026	34 229	2 610 255
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	312 865	_	312 865	3 363 500	124 500	3 488 000
Participation dans les coentreprises	13 317	(13 317)	_	76 383	(76 383)	-
Créance hypothécaire	10 000	_	10 000	_	_	-
Débiteurs	17 823	95	17 918	32 661	69	32 730
Frais payés d'avance et autres actifs	3 669	_	3 669	18 230	77	18 307
Trésorerie et équivalents de trésorerie	38 063	_	38 063	7 604	1 103	8 707
Total de l'actif	2 437 127	1 007	2 438 134	6 074 404	83 595	6 157 999
Passif						
Emprunts hypothécaires	775 431	_	775 431	1 058 049	17 011	1 075 060
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	96 439	_	96 439	992 785	64 271	1 057 056
Débentures	269 916	_	269 916	871 973	-	871 973
Emprunts bancaires	-	_	_	537 093	778	537 871
Créditeurs et charges à payer	68 516	1 007	69 523	131 380	1 535	132 915
Total du passif	1 210 302	1 007	1 211 309	3 591 280	83 595	3 674 875
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	1 226 825	_	1 226 825	2 483 124	_	2 483 124
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	2 437 127	1 007	2 438 134	6 074 404	83 595	6 157 999

<sup>1</sup> Comprend l'incidence de l'Arrangement.

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

2021 <sup>2</sup>

	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>3</sup>	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>3</sup>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	80 246	_	80 246	162 911	4 188	167 099
Charges d'exploitation	(43 483)	2	(43 481)	(80 035)	(2 029)	(82 064)
Bénéfice d'exploitation net	36 763	2	36 765	82 876	2 159	85 035
Charge financière	(11 548)	(2)	(11 550)	(36 773)	(915)	(37 688)
Frais d'administration du Fonds	(8 173)	(20)	(8 193)	(17 239)	(17)	(17 256)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(48 267)	(939)	(49 206)	(217 719)	(15 998)	(233 717)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(846)	846	_	(14 771)	14 771	_
Frais de transaction	(2 469)	113	(2 356)	(715)	_	(715)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(34 540)	-	(34 540)	(204 341)	_	(204 341)
Impôts sur les bénéfices						
Impôts exigibles	(9)	_	(9)	_	_	_
Impôts différés	72	_	72	58	_	58
	63	_	63	58	_	58
Perte nette et résultat global	(34 477)	-	(34 477)	(204 283)	-	(204 341)

Exercices terminés les 31 décembre

2022 1

2021 <sup>2</sup>

	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>3</sup>	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar <sup>3</sup>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	382 010	3 145	385 155	658 594	16 244	674 838
Charges d'exploitation	(200 307)	(1 481)	(201 788)	(316 356)	(7 305)	(323 661)
Bénéfice d'exploitation net	181 703	1 664	183 367	342 238	8 939	351 177
Charge financière	(70 298)	(768)	(71 066)	(136 350)	(3 710)	(140 060)
Frais d'administration du Fonds	(32 313)	(41)	(32 354)	(34 709)	(52)	(34 761)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(92 561)	475	(92 086)	(347 855)	(22 815)	(370 670)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	1 282	(1 282)	_	(17 638)	17 638	_
Frais de transaction	(83 023)	(48)	(83 071)	(1 052)	_	(1 052)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(95 210)	_	(95 210)	(195 366)	_	(195 366)
Impôts sur les bénéfices						
Impôts exigibles	(14)	_	(14)	_	_	_
Impôts différés	202	_	202	58	_	58
	188	-	188	58	_	58
Perte nette et résultat global	(95 022)	_	(95 022)	(195 366)	_	(195 366)

Le trimestre terminé le 31 décembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement.
 Le trimestre terminée le 31 décembre 2021 comprend 12,8 million de dollars d'honoraires de consultation en alternatives stratégiques.
 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

L'exercice terminé le 31 décembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement.
 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 reçue en règlement de réclamation concernant Sears Canada

<sup>3</sup> 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 entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, telles qu'elles sont présentées dans nos états financiers consolidés:

	31 décembre 2022 <sup>1</sup>	31 décembre 2021		
	\$	\$	Δ\$	Δ%
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	1 988 690	2 517 447	(528 757)	(21,0)
Immeubles en développement	_	28 944	(28 944)	(100,0)
Terrains détenus pour le développement futur	52 700	29 635	23 065	77,8
	2 041 390	2 576 026	(534 636)	(20,8)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	312 865	3 363 500	(3 050 635)	(90,7)
Participation dans des coentreprises	13 317	76 383	(63 066)	(82,6)
Créance hypothécaire	10 000	_	10 000	100,0
Débiteurs	17 823	32 661	(14 838)	(45,4)
Frais payés d'avance et autres actifs	3 669	18 230	(14 561)	(79,9)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	38 063	7 604	30 459	400,6
Total de l'actif	2 437 127	6 074 404	(3 637 277)	(59,9)
Passif				
Emprunts hypothécaires	775 431	1 058 049	(282 618)	(26,7)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	96 439	992 785	(896 346)	(90,3)
Débentures	269 916	871 973	(602 057)	(69,0)
Emprunts bancaires	-	537 093	(537 093)	(100,0)
Créditeurs et charges à payer	68 516	131 380	(62 864)	(47,8)
Total du passif	1 210 302	3 591 280	(2 380 978)	(66,3)
Avoir des porteurs de parts				
Avoir des porteurs de parts	1 226 825	2 483 124	(1 256 299)	(50,6)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	2 437 127	6 074 404	(3 637 277)	(59,9)

<sup>1</sup> Comprend l'incidence de l'Arrangement.

Le 1<sup>er</sup> mars 2022, Cominar a clôturé l'Arrangement entraînant l'acquisition de toutes les parts émises et en circulation à ce moment 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 et 537,1 millions de dollars d'emprunts bancaires ont été remboursés par le FPI.

Le 15 mars 2022, Cominar a racheté 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 2,0 millions de dollars 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. Les remboursements ont été effectués par le FPI le 19 avril 2022. Le montant total versé aux détenteurs de ces débentures aux fins du remboursement s'élevait à environ 307,0 millions de dollars.

En excluant les immeubles vendus dans le cadre de l'Arrangement, Cominar a vendu 15 immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente et 1 terrain pour 182,9 millions de dollars en 2022.

Au cours de 2022, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une diminution nette de 92,6 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur.

# Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 31 décembre 2022 et 2021, tels qu'ils figurent dans nos états financiers consolidés :

	Trir	mestres <sup>1</sup>		Exercices <sup>2</sup>		
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ%	\$	\$	Δ%
Produits d'exploitation	80 246	162 911	(50,7)	382 010	658 594	(42,0)
Charges d'exploitation	(43 483)	(80 035)	(45,7)	(200 307)	(316 356)	(36,7)
Bénéfice d'exploitation net	36 763	82 876	(55,6)	181 703	342 238	(46,9)
Charge financière	(11 548)	(36 773)	(68,6)	(70 298)	(136 350)	(48,4)
Frais d'administration du Fonds	(8 173)	(17 239)	(52,6)	(32 313)	(34 709)	(6,9)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(48 267)	(217 719)	(77,8)	(92 561)	(347 855)	(73,4)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	(846)	(14 771)	(94,3)	1 282	(17 638)	(107,3)
Frais de transaction	(2 469)	(715)	245,3	(83 023)	(1 052)	NM
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(34 540)	(204 341)	(83,1)	(95 210)	(195 366)	(51,3)
Impôts sur les bénéfices						
Impôts exigibles	(9)	_	(100,0)	(14)	_	(100,0)
Impôts différés	72	58	24,1	202	58	248,3
	63	58	8,6	188	58	224,1
Perte nette et résultat global	(34 477)	(204 283)	(83,1)	(95 022)	(195 308)	(51,3)

<sup>1</sup> Le trimestre terminé le 31 décembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (l'exercice terminé le 31 décembre 2021 comprend 12,8 million de dollars d'honoraires de consultation en alternatives stratégiques).

La baisse des produits d'exploitation et des charges d'exploitation résulte principalement de la vente de 241 immeubles de placement et immeubles de placement détenues en vue de la vente en 2022. Reportez-vous à la section « Immeubles de placement, investissements et cessions ».

La diminution de la charge financière découle principalement du remboursement de la dette dans le cadre de l'Arrangement. Se reporter à la section « Charge financière ».

La diminution des frais d'administration du Fonds découle principalement de la baisse des honoraires de consultation en alternatives stratégiques, partiellement compensée par une augmentation des frais de gestion d'actifs dans le cadre des opérations du portefeuille courant. Se reporter à la section « Frais d'administration du Fonds ».

En 2022, Cominar a réévalué son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une diminution nette de 92,6 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 83,0 millions de dollars ont été engagés à la suite de l'Arrangement ou à la suite de la réévaluation des coûts de transaction liés à l'Arrangement et à la suite des cessions survenues en 2022. Se reporter à la rubrique « Frais de transaction ».

<sup>2</sup> En plus des événements du trimestre expliqués ci-dessus, l'exercice terminé le 31 décembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (l'exercice terminé le 31 décembre 2021 comprenait 5,0 millions 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).

### Bénéfice d'exploitation net

Le bénéfice d'exploitation net est une mesure présentée dans l'état du résultat global dans les états financiers consolidés 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.

	Trimestres			Exercices		
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ%	\$	\$	Δ%
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	36 763	82 876	(55,6)	181 703	342 238	(46,9)
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	2	2 159	(99,9)	1 664	8 939	(81,4)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar 1	36 765	85 035	(56,8)	183 367	351 177	(47,8)

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

### Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

_	Trimestres			Exercices		
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ%	\$	\$	Δ%
Type d'immeuble						
Bureau et à usage mixte	17 854	32 434	(45,0)	87 733	142 789	(38,6)
Commercial	18 927	27 122	(30,2)	79 810	111 557	(28,5)
Industriel et polyvalent	(16)	25 479	(100,1)	15 824	96 831	(83,7)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar 1	36 765	85 035	(56,8)	183 367	351 177	(47,8)

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

### Bénéfice d'exploitation net par marché géographique

	Trimestres			Exercices		
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	% △	\$	\$	%△
Marché géographique						
Montréal	32 016	56 916	(43,7)	143 405	229 666	(37,6)
Québec	3 329	24 578	(86,5)	28 048	101 083	(72,3)
Ottawa <sup>2</sup>	1 420	3 541	(59,9)	11 914	20 428	(41,7)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar 1	36 765	85 035	(56,8)	183 367	351 177	(47,8)

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

<sup>2</sup> Aux 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 ou en développement en 2021 et en 2022, de même que les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

	Trimestres			Exercices		
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ%	\$	\$	Δ%
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar <sup>1</sup>	77 996	73 528	6,1	301 054	291 804	3,2
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar <sup>1</sup>	(41 342)	(38 875)	6,3	(159 130)	(152 213)	4,5
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar 1	36 654	34 653	5,8	141 924	139 591	1,7

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

L'augmentation des produits d'exploitation du portefeuille comparable résulte principalement d'augmentations de i) 4,5 millions de dollars des loyers, principalement du segment des commerces de détail où le taux d'occupation moyen sur place a augmenté de 2,7 % par rapport à 2021, ii) 3,2 millions de dollars de revenus de récupération en raison d'une augmentation des dépenses d'exploitation, et iii) 3,1 millions de dollars en revenus de stationnement, partiellement compensées par iv) une diminution de 1,6 million de dollars des autres revenus (une diminution de 4,9 millions de dollars de pénalités de résiliation partiellement compensée par une augmentation des autres revenus de 3,2 millions de dollars principalement liée aux honoraires de gestion de construction et le produit de la vente d'équipements inutilisés). Les charges d'exploitation du portefeuille comparable ont augmenté de 6,9 millions de dollars, principalement en raison de l'augmentation de l'activité dans nos portefeuilles de bureaux et de commerces de détail. En conséquence, le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 2,3 millions de dollars en 2022 par rapport à 2021.

### Charge financière

	Tr	imestres		E	xercices	
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ%	\$	\$	Δ%
Intérêts sur emprunts hypothécaires	8 054	19 378	(58,4)	39 499	74 515	(47,0)
Intérêts sur débentures 1	3 563	11 410	(68,8)	26 076	47 807	(45,5)
Intérêts sur emprunts bancaires (surplus en trésorerie)	(375)	5 020	(107,5)	2 520	13 717	(81,6)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	671	2 119	(68,3)	3 998	6 044	(33,9)
Moins: intérêts capitalisés <sup>2</sup>	(365)	(1 154)	(68,4)	(1 795)	(5 733)	(68,7)
Total de la charge financière — États financiers	11 548	36 773	(68,6)	70 298	136 350	(48,4)
Charge financière ajustée <sup>3,4</sup>	11 548	36 773	(68,6)	67 270	136 350	(50,7)
Pourcentage des produits d'exploitation	14,4 %	22,6 %		18,4 %	20,7 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale				4,01 %	3,68 %	

<sup>1</sup> L'exercice terminé le 31 décembre 2022 comprend 1,1 million de dollars de frais de financement différés radiés liés au paiement du droit de vente facultatif en faveur de certains détenteurs de débentures et 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés dans le cadre du rachat de débentures de de série 9.

La diminution de la charge financière s'explique principalement par le remboursement ou la reprise d'emprunts hypothécaires et d'emprunts bancaires dans le cadre de l'Arrangement, le rachat de débentures de série 9, le 15 mars 2022, le paiement du droit de vente facultatif lié aux débentures et une diminution des intérêts capitalisés.

<sup>2</sup> Intérêts capitalisés sur les immeubles en développement et sur les grands projets de révitalisation d'immeubles à revenus qui se déroulent sur une longue période.

<sup>3</sup> L'exercice terminé le 31 décembre 2022 exclut 1,1 million de dollars des frais de financement différés radiés liés au paiement du droit de vente facultatif en faveur de certains détenteurs de débentures et 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés dans le cadre du rachat de débentures de série 9. 4 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

### Frais d'administration du Fonds

	Trir	mestres		Ex	ercices	
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ%	\$	\$	Δ%
Salaires et autres avantages	2 884	3 101	(7,0)	12 109	10 801	12,1
Programme d'incitatifs et de bonus	175	0	100,0	175	_	100,0
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	_	1 036	(100,0)	_	3 213	(100,0)
Honoraires professionnels	2 205	145	NM	5 332	1 491	257,6
Frais liés aux sociétés ouvertes	67	256	(73,8)	269	803	(66,5)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	_	12 788	(100,0)	_	17 832	(100,0)
Frais de gestion d'actifs	2 660	_	100,0	13 944	_	100,0
Autres frais	182	(87)	NM	484	569	(14,9)
Total des frais d'administrations du Fonds — États financiers	8 173	17 239	(52,6)	32 313	34 709	(6,9)

Les frais d'administration du Fonds ont diminué de 2,4 millions de dollars principalement en raison de la diminution des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, partiellement compensée par les frais de gestion d'actifs liés à l'exploitation du portefeuille courant.

### 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.

Au cours 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 diminution nette de 92,6 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, l'ajustement représentait une diminution de 48,3 millions de dollars. L'ajustement de la juste valeur liée aux immeubles de placement détenus au 31 décembre 2022 s'élève à une baisse de 73,5 millions de dollars. Au 31 décembre 2022, 100,0% de la juste valeur des immeubles de placement avait été réévaluée à l'aide d'évaluations externes ou de conventions définitives de vente.

### Frais de transaction

_	1T	rimestres		E	xercices	
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ%	\$	\$	Δ%
Honoraires de banquiers et professionnels	1 729	12	NM	29 460	390	NM
Ajustements de clôture	_	703	(100,0)	17 652	5	NM
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	_	_	_	19 512	_	100,0
Décomptabilisation de frais de financement et autres actifs	40	_	100,0	11 325	657	1 623,7
Pénalités sur remboursement de dettes	_	_	_	3 023	_	100,0
Autres	700	_	100,0	2 051	_	100,0
Total	2 469	715	NM	83 023	1 052	NM

Les frais de transaction pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 ont été engagés en raison de l'Arrangement ou en raison de la réévaluation des frais de transaction liés à l'Arrangement et en raison des cessions survenues en 2022.

# 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'elle ajuste le bénéfice net en fonction 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 (perte nette) (calculé conformément aux IFRS), ajusté, entre autres, en fonction de l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur, des impôts différés ou exigibles suite à une cession d'immeubles, des salaires de location pour la mise en place et le renouvellement des baux, des ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence et des frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou d'une cession 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 établi selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation :

### Fonds provenant de l'exploitation

	Trimestres <sup>1</sup>			Exercices <sup>2</sup>			
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021		
	\$	\$	Δ%	\$	\$	Δ%	
Perte nette	(34 477)	(204 283)	(83,1)	(95 022)	(195 308)	(51,3)	
Impôts différés	(72)	(58)	24,1	(202)	(58)	248,3	
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	627	600	4,5	2 726	2 340	16,5	
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur - quote-part Cominar	49 206	233 717	(78,9)	92 086	370 670	(75,2)	
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	_	48	(100,0)	192	192	_	
Frais de transaction	2 469	715	NM	83 023	1 052	NM	
Fonds provenant de l'exploitation <sup>3</sup>	17 753	30 739	(42,2)	82 803	178 888	(53,7)	

<sup>1</sup> Le trimestre terminé le 31 décembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (le trimestre terminé le 31 décembre 2021 comprend des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 12,8 million de dollars).

Les fonds provenant de l'exploitation pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 se sont élevés à 82,8 millions de dollars comparativement à 178,9 millions de dollars pour l'exercice précédent en raison de la diminution de 160,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net qui est principalement liée à la vente de 241 immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente en 2022, partiellement compensée par la diminution des charges financières principalement liée 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 ou modifiée de temps à autre. Les fiduciaires du FPI ont l'intention de distribuer le bénéfice distribuable de Cominar à son seul porteur de parts. 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 du goodwill et de certains autres éléments n'affectant pas la trésorerie, le cas échéant.

### Distributions aux porteurs de parts

_	Trir	mestres		Ex	ercices	
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ%	\$	\$	Δ%
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	s.o.	_	s.o.	8 210	49 262	(83,3)
Distributions en espèces par part avant l'Arrangement	s.o.	_		0,045	0,27	
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	78 845	_	100,0	1 144 634	_	100,0

<sup>2</sup> En plus des événements du trimestre expliqués ci-dessus, l'exercice terminé le 31 décembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (l'exercice terminé le 31 décembre 2021 comprend 5,0 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars reçue en règlement de réclamation concernant Sears Canada).

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

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

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

Le 1<sup>er</sup> mars 2022, dans le cadre de l'Arrangement, Cominar a déclaré et versé une distribution spéciale (d'un total de 1 300 millions de dollars) payable par l'émission de parts. Immédiatement après cette distribution spéciale, les parts en circulation à ce moment 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 de l'exercice terminé le 31 décembre 2022, Cominar a reçu 1 325,3 millions de dollars de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS) et les a utilisés, ainsi que le produit net des cessions d'immeubles, pour déclarer et verser des distributions en espèces de 1 144,6 millions de dollars à sa 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 :

	Trimestre terminé le 31 mars 2022	terminés les	Exercices s 31 décembre
	_	2021	2020
	(trois mois)	(douze mois)	(douze mois)
	\$	\$	\$
Bénéfice net (perte nette)	22 112	(195 308)	(329 277)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation - États financiers	(61 812)	202 489	164 466
Distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	8 210	49 262	103 980
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	(70 022)	153 227	60 486

Le déficit des flux de trésorerie de 70,0 millions de dollars pour le trimestre terminé le 31 mars 2022 découlait principalement des frais de transaction de 76,2 millions de dollars engagés dans le cadre 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. 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.

### Sommaire de la dette

_	31 de	écembre 202	2	31	décembre 202	1
	(	Taux contractuel moyen pondéré <sup>1</sup>	Terme résiduel moyen pondéré <sup>1</sup>		Taux contractuel moyen pondéré <sup>1</sup>	Terme résiduel moyen pondéré <sup>1</sup>
	\$			\$		
Emprunts hypothécaires	871 870	3,63 %	4,1 ans	2 050 834	3,53 %	4,1 ans
Débentures	269 916	5,23 %	1,7 an	871 973	4,57 %	1,6 an
Emprunts bancaires garantis	_	- %	_	420 093	2,81 %	1,4 an
Emprunts bancaires non garantis	_	- %	_	117 000	2,73 %	0,4 an
Total de la dette	1 141 786	4,01 %	3,5 ans	3 459 900	3,68 %	3,0 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(38 063)			(7 604)		
Dette nette	1 103 723			3 452 296		
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale <sup>1, 2</sup>	23,6 %			25,2 %		

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

### Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 2022, le solde des emprunts hypothécaires, après déduction des frais de financement différés, s'élevait à 871,9 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 1 179,0 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 560,2 millions de dollars d'emprunts hypothécaires cédés liés à l'Arrangement et à des remboursements de capital mensuels totalisant 26,8 millions de dollars. Au 31 décembre 2022, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,63 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,75 %.

### Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

				Taux
	Remboursement	Soldes à		contractuel
	de capital	l'échéance	Total	moyen
Exercices se terminant les 31 décembre	\$	\$	\$	pondéré <sup>1</sup>
2023	17 263	239 983	257 246	3,22 %
2024	17 094	102 121	119 215	4,00 %
2025	13 775	_	13 775	- %
2026	12 627	47 806	60 433	3,57 %
2027	12 705	54 468	67 173	3,10 %
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	99 215	775 233	874 448	3,63 %

<sup>1</sup> Sur la base des échéances contractuelles de chaque année.

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts hypothécaires était de 4,1 ans.

<sup>2</sup> Dette non garantie divisée par la dette totale.

### Débentures

						Valeur
						nominale au
		Taux	Taux	Date de		31 décembre
	Date	d'intérêt	d'intérêt	paiement	Date	2022
	d'émission	contractuel	effectif	des intérêts	d'échéance	\$
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 31 décembre 2022, le terme résiduel moyen pondéré des débentures était de 1,7 an.

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, les détenteurs de 153,9 millions de dollars de débentures de série 10, 149,2 millions de dollars de débentures de série 11 et 0,9 million 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. Les remboursements ont été effectués par le FPI le 19 avril 2022. Le montant total versé aux détenteurs de ces 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 qui devait arriver à échéance 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 d'une facilité de crédit garantie non renouvelable de 120,0 millions de dollars qui devait expirer en septembre 2022.

Le 14 janvier 2022, 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> mars 2022 et échéant le 1<sup>er</sup> mars 2023 (la « facilité de crédit ») avec, entre autres, la Banque de Montréal, à titre d'agent administratif et de prêteur. Au 31 décembre 2022, il y avait 174,1 millions de dollars d'utilisés sur la facilité de crédit. Il existe certaines clauses restrictives en vertu de la facilité de crédit, qu'IRIS respectait au 31 décembre 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 il est calculé en utilisant le bénéfice net avant intérêts, impôts sur les bénéfices et amortissement (« BAIIA ») divisé par la charge financière ajustée.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net	181 703	342 238
Frais d'administration du Fonds	(27 550)	(34 709)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	(64)	(2 141)
BAIIA (12 derniers mois) <sup>2</sup>	154 089	305 388
Charge financière ajustée ¹	41 332	136 350
Ratio de couverture des intérêts <sup>2</sup>	3,73 : 1	2,24 : 1

<sup>1</sup> Exclut 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement des débentures de série 9 en 2022 et 1,1 million de dollars de frais de financement différés radiés liés au paiement du droit de vente facultatif en faveur de certains détenteurs de débentures en 2022.

### Ratio de couverture des actifs non grevés

	31 décembre 2022		31 déce	embre 2021
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu non grevés <sup>1</sup>	51	818 015	135	1 605 224
Dette nette non garantie		231 853		981 369
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie 2,3		3,53 : 1		1,64 : 1

<sup>1</sup> Inclut les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au 31 décembre 2022, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie s'établissait à 3,53 : 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 hypothécaires, des débentures et des emprunts bancaires, moins la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisé 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 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	871 870	2 050 834
Débentures	269 916	871 973
Emprunts bancaires	_	537 093
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(38 063)	(7 604)
Total de la dette nette	1 103 723	3 452 296
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2 399 064	6 066 800
Ratio d'endettement 1, 2	46,0 %	56,9 %

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

### 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 1<sup>er</sup> mars 2022 avec, entre autres, la Banque de Montréal, à titre d'agent administratif et de prêteur. Au 31 décembre 2022, 174,1 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.

<sup>2</sup> Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

<sup>2</sup> Juste valeur des immeubles productifs de revenu non grevés divisée par la dette nette non garantie.

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

<sup>2</sup> Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

# Transactions entre parties liées

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022, Cominar est une filiale détenue à 100% d'IRIS.

Dans le cadre de leur investissement dans Iris, certaines sociétés affiliées à IRIS ont créé une coentreprise afin de fournir des services de gestion d'actifs à Cominar. Cette entité est une partie liée à Cominar en vertu d'un contrôle conjoint commun.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2022, Cominar a conclu des transactions avec ces entités, des sociétés liées, dans le cours normal des affaires et/ou dans le cadre de l'Arrangement, dont les détails sont les suivants :

Exercices terminés les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement	2 143 800	_
Remboursement de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS)	1 630 901	_
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	1 144 634	_
Frais de gestion d'actifs d'une coentreprise sous contrôle commun 1	12 922	_
Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires	1 658	_

<sup>1</sup> Inclut des remboursements de dépenses de 7,9 millions de dollars

### Portefeuille immobilier

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu — Quote-part Cominar <sup>1</sup>	1 988 690	2 538 047
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur — Quote-part Cominar <sup>1</sup>	66 929	72 208
Immeubles de placement détenus en vue de la vente - Quote-part Cominar 1	312 866	3 488 000
Nombre d'immeubles productifs de revenu	68	309
Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	11 919 000	35 547 173

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

### Sommaire par type d'immeuble

	31 décembi	re 2022	31 décembre	e 2021
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>
Bureau et à usage mixte	46	6 213 000	81	11 982 000
Commercial	22	5 706 000	41	9 409 173
Industriel et polyvalent	_	_	187	14 156 000
Total	68	11 919 000	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), 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

	31 décemb	ore 2022	31 décembr	e 2021
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi <sup>2</sup>
Montréal	49	9 864 000	193	23 493 000
Québec	14	1 408 000	97	9 702 173
Ontario - Ottawa <sup>1</sup>	5	647 000	19	2 352 000
Total	68	11 919 000	309	35 547 173

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

# Immeubles de placement, investissements et cessions

### Investissements dans les immeubles de placement

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 :

	Trimestres			Exercices		
Périodes terminées les 31 décembre	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ%	\$	\$	∆ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	1 872	29 162	(93,6)	14 416	63 707	(77,4)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	8 486	17 251	(50,8)	14 191	28 914	(50,9)
Total	10 358	46 413	(77,7)	28 607	92 621	(69,1)
Améliorations locatives	5 755	4 561	26,2	16 719	29 108	(42,6)
Frais relatifs à la location	274	1 850	(85,2)	3 818	8 579	(55,5)
Sous-total des dépenses en capital	16 387	52 824	(69,0)	49 144	130 308	(62,3)
Propriétés en développement	2 885	9 581	(69,9)	5 187	11 283	(54,0)
Intérêts capitalisés sur les propriétés en développement	_	708	(100,0)	580	3 664	(84,2)
Total des dépenses en capital <sup>1</sup> (incluant intérêts capitalisés)	19 272	63 113	(69,5)	54 911	145 255	(62,2)

<sup>1</sup> 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

Cominar s'est engagé dans un processus de vente de certains immeubles de placement et prévoit conclure ces transactions d'ici quelques mois.

	Exercice terminé le 31 décembre 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 l'exercice	840 822	434 678	2 088 000	3 363 500	20 990
Transferts des immeubles productifs de revenus	399 950	85 428	_	485 378	3 360 350
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	1 900	5 967	_	7 867	48 047
Coûts capitalisés	8 152	3 722	(165)	11 709	577
Ajustement de la juste valeur	(20 064)	(7 807)	165	(27 706)	(577)
Cessions	(966 760)	(473 123)	(2 088 000)	(3 527 883)	(65 887)
Solde à la fin de l'exercice	264 000	48 865	_	312 865	3 363 500

	Exercice terminé le 31 décembre 2022				Exercice terminé le 31 décembre 2021
	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	329 601	224 787	438 397	992 785	_
Transfert des emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	142 333	3 303	(4 918)	140 718	992 785
Remboursements mensuels du capital	(2 814)	(1 730)	(2 410)	(6 954)	_
Remboursements de soldes	(35 507)	(3 274)	(431 069)	(469 850)	-
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur	(337 174)	(223 086)	_	(560 260)	_
Solde à la fin de l'exercice	96 439	_	_	96 439	992 785

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2022, Cominar a vendu 239 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix total de 3 527,9 millions de dollars.

### Cessions d'immeubles de placement

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente (\$)
28 février 2022	Commerces de détail	2	Québec	16 000

### Investissement dans des coentreprises

Aux 31 décembre			2022	2021
Coentreprises	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec (Québec)	_1	75 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec (Québec)	75%	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec (Québec)	_2	50 %
Société en commandite Terrains Centropolis	Centropolis	Laval (Québec)	50%	50 %

Terrains Centropolis SEC est un projet de développement résidentiel en association avec Cogir/Divco, d'environ 535 unités. La première phase, de quelque 365 unités, est en construction et devrait être livrée vers le troisième trimestre de 2024. La seconde phase, d'environ 170 unités, est en cours d'approbation de permis de construction par la Ville de Laval, si le projet est approuvé, la construction devrait débuter en 2024.

# Opérations immobilières

### Taux d'occupation

	Commis
	31 décembre 2022
Type d'immeuble	
Bureau et à usage mixte	86,9 %
Commercial	91,7 %
Total	89,2 %

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.

<sup>1</sup> Société en commandite Complexe Jules-Dallaire a vendu sa propriété et a par la suite été liquidée et dissoute dans le cadre de l'Arrangement le 1er mars 2022

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

### Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2023	2024	2025	2026	2027
Bureau et à usage mixte					
Superficie locative (pieds carrés)	867 635	730 710	768 090	296 956	1 020 454
% du portefeuille — Bureau et à usage mixte	14,0 %	11,8 %	12,4 %	4,8 %	16,4 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	1 113 798	574 514	534 850	296 393	457 359
% du portefeuille — Commercial	19,5 %	10,1 %	9,4 %	5,2 %	8,0 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	1 981 433	1 305 224	1 302 940	593 349	1 477 813
% du portefeuille — Total	16,6 %	11,0 %	10,9 %	5,0 %	12,4 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 décembre 2022 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)
Type d'immeuble		
Bureau et à usage mixte	11,4	16,5
Commercial	4,7	8,4
Moyenne pondérée du portefeuille total	8,3	12,6

### Parts émises et en circulation

	Exercice terminé le 31 décembre 2022	Exercice terminé le 31 décembre 2021	
	Parts	Parts	
Parts émises et en circulation au début de l'exercice	182 451 026	182 451 026	
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement	182 451 027	_	
Rachat de parts aux termes de l'Arrangement	(182 451 026)	_	
Parts émises et en circulation à la fin de l'exercice	182 451 027	182 451 026	

Au 27 février 2023, un total de 228 063 784 parts de FPI était émises et en circulation, et comprenait 182 451 027 parts désignées comme « parts rachetables » et 45 612 757 parts désignées comme « parts non rachetables ». Se reporter à la rubrique « Événements postérieurs à la date du bilan » ci-après pour de plus amples renseignements.

# 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

### Accès aux capitaux et conjoncture financière mondiale

Le secteur immobilier est capitalistique. Cominar a besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie 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 et/

ou les développements futurs d'immeubles, pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou pour d'autres fins. En outre, Cominar pourrait être restreint de certains financements par emprunt 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 (y compris la facilité de crédit et la débenture non garantie (telles que définies ci-dessous)). L'accès de Cominar au marché des débentures non garanties et le coût de tout financement potentiel par emprunt 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 « Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – Note de crédit ».

Les inquiétudes persistantes concernant les effets néfastes sur l'économie causés par l'inflation et l'impact systémique de la volatilité des coûts de l'énergie, les problèmes géopolitiques, les problèmes de chaîne d'approvisionnement, les événements sanitaires tels que les pandémies, ainsi que la disponibilité et le coût du crédit peuvent contribuer à une volatilité accrue du marché et à un affaiblissement des affaires et de la confiance des consommateurs. Ces incertitudes économiques et défis du marché peuvent affecter les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et les conditions économiques mondiales. Cela pourrait entraver l'accès de Cominar au capital (y compris le financement par emprunt) ou augmenter le coût de ce capital. Le défaut de réunir ou d'accéder à des capitaux en temps opportun ou à des conditions favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, y compris sur son programme de développement.

### Financement par emprunt

Cominar a des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires et, de débentures non garanties (« débentures de premier rang »). Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses développements et ses acquisitions, au moyen de la vente de ses actifs de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation et des emprunts supplémentaires. 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.

Cominar a fourni une garantie garantie des obligations d'IRIS, en tant qu'emprunteur, en vertu de la facilité de crédit. Au 31 décembre 2022, l'encours de la facilité de crédit s'élevait à 174,1 millions de dollars. Il existe certaines clauses restrictives en vertu de la facilité de crédit, qu'IRIS respectait au 31 décembre 2022.

Cominar est exposé aux risques de financement par emprunt, y compris le risque que les emprunts hypothécaires existants garantis par ses propriétés ou les débentures de premier rang ne peuvent pas être refinancés 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 aussi avoir un effet défavorable important sur Cominar. Voir la rubrique «Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – 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 qui étaient ou sont des locataires de Cominar. D'autres détaillants pourraient leur emboîter le pas. 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 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, la réparations et l'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. 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 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 relativement 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 lié 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.

### 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 Réseau express métropolitain (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 assujetti 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 assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour Cominar et ses immeubles pourrait influer 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 ».

### 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.

### 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 9 septembre 2022, DBRS a retiré la cote d'émetteur et la cote des débentures garanties de premier rang de Cominar de la catégorie En cours d'examen avec implications en développement et a confirmé les deux cotes à BB (élevé) avec tendances stables.

### Marché de négociation des débentures de premier rang

A l'heure actuelle, il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures 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, 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 débentures 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 débentures de premier rang, dont la liquidité des débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures de premier rang pourraient s'en ressentir.

### Risque lié au droit de rachat des débentures de premier rang

Cominar peut à tout moment décider de rembourser les débentures 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 débentures de premier rang. Si les taux en vigueur sont plus bas que le taux d'intérêt des débentures 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 débentures de premier rang faisant l'objet du remboursement.

# Événements postérieurs à la date du bilan

Immédiatement après l'année d'imposition close le 31 décembre 2022, Cominar a émis 45 612 757 parts désignées en tant que « parts non rachetables » à l'intention d'IRIS, son unique porteur de parts.. Toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2022 ont été désignées en tant que « parts rachetables ». Les parts non rachetables et les parts non rachetables seront, en tout temps, équivalentes à tous les égards, hormis le droit de rachat qui ne s'appliquera qu'aux parts rachetables. Toutes les parts, rachetables ou non, représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de Cominar. Chaque part, rachetable ou non, confère un droit de vote à toute assemblée et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions de Cominar.

Le 31 janvier 2023, Cominar a finalisé la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Québec pour un montant total de 3,4 millions de dollars et a utilisé le produit net pour déclarer et payer des distributions en espèces de 3,3 millions de dollars à IRIS.

Le 7 février 2023, Cominar a finalisé la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Montréal pour un montant total de 7,5 millions de dollars et a utilisé le produit net pour déclarer et payer des distributions en espèces de 7,3 millions de dollars à IRIS.

Le 17 février 2023, Cominar a finalisé la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Montréal pour un montant total de 9,0 millions de dollars et a utilisé le produit net pour déclarer et payer des distributions en espèces de 8,8 millions de dollars à IRIS.

