

Rapport de gestion

Trimestre terminé le 30 septembre 2022



Table des matières

3 Rapport de gestion intermédiaire

- 4 Événements postérieurs à la date du bilan
- 4 Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
- 5 Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières
- 6 Faits saillants financiers et opérationnels
- 7 Information trimestrielle choisie
- 8 Aperçu général de l'entreprise
- 9 Aperçu du troisième trimestre de 2022
- 10 Rapprochements selon la quote-part de 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 Portefeuille immobilier
- 24 Acquisitions, investissements et cessions
- 25 Opérations immobilières
- 26 Parts émises et en circulation
- 26 Principales conventions et estimations comptables
- 27 Risques et incertitudes

Rapport de gestion intermédiaire

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 30 septembre 2022, par rapport au trimestre correspondant de 2021, ainsi que sa situation financière à cette date. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 2 novembre 2022, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes pour le trimestre terminé le 30 septembre 2022 ainsi que les états financiers consolidés 2021, les notes afférentes et le rapport de gestion apparaissant sur le site Web de Cominar.

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

Mode de présentation

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

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

Le conseil des fiduciaires, sur la recommandation du comité d'audit, a approuvé le contenu de ce rapport de gestion intermédiaire le 2 novembre 2022 .

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 5 octobre 2022, Cominar a déclaré et versé des distributions en espèces de 4,5 millions de dollars à une société mère (IRIS).

Le 12 octobre 2022, Cominar a conclu la vente de deux immeubles de bureaux et à usage mixte détenus en vue de la vente situés à Ottawa pour un montant total de 110,0 millions de dollars. Dans le cadre de la transaction, l'acheteur a également pris en charge des emprunts hypothécaires de 35,2 millions de dollars liés à ces propriétés. Cominar a utilisé le produit net pour déclarer et verser 54,8 millions de dollars en distributions en espèces à la société mère (IRIS).

Le 14 octobre 2022, Cominar a conclu la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Montréal pour un montant total de 3,3 millions de dollars et a utilisé le produit net pour déclarer et verser 2,4 millions de dollars en distributions en espèces à la société mère (IRIS).

Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux détenteurs de débentures et dans d'autres communications. Ces informations comprennent, mais sans s'y limiter, les déclarations faites concernant la pandémie COVID-19 et ses impacts sur les résultats dans la section Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable du présent rapport de gestion intermédiaire et d'autres déclarations concernant les objectifs de Cominar, ses stratégies pour atteindre ces objectifs, ainsi que les déclarations concernant les convictions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et les déclarations similaires concernant les événements futurs anticipés, les résultats, les circonstances, les performances ou les attentes qui ne sont pas des faits historiques. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et reposent sur des hypothèses. Ces déclarations prospectives reflètent nos intentions, projets, attentes et prévisions concernant notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre performance et nos projets et occasions d'affaires futurs. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent par l'emploi des mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » ou par des énoncés selon lesquels certains événements, actions, événements 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 assujéti à des risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels du FPI diffèrent sensiblement des résultats exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives comprennent, sans toutefois s'y limiter, les maladies et épidémies, l'accès au capital et au financement par emprunt, les effets de la conjoncture économique et commerciale générale, les risques associés à la propriété des biens immobiliers, notamment les changements climatiques, la concurrence dans le secteur, l'inflation, les fluctuations des devises et des taux d'intérêt, les risques associés à l'acquisition, à 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.

Compte tenu du niveau actuel d'incertitudes découlant de la pandémie de COVID-19, il ne peut y avoir aucune garantie concernant l'impact de la COVID-19 sur les activités, les opérations et la performance financière de Cominar et de ses locataires, ainsi que sur les comportements des consommateurs et l'économie en général. Les risques et incertitudes généraux liés à la pandémie de COVID-19 comprennent également, mais sans s'y limiter, la durée, la propagation et la gravité de la pandémie; la propagation des variantes, le moment du déploiement et l'efficacité des vaccins, la nature et la durée des mesures restrictives, mises en œuvre ou devant être mises en œuvre par les divers paliers de gouvernement au Canada; la capacité des locataires de Cominar à payer les loyers conformément à leurs baux; la disponibilité de divers programmes de soutien qui sont ou peuvent être offerts par les divers paliers de gouvernement au Canada; l'introduction ou l'extension d'un contrôle temporaire ou permanent des loyers ou d'une autre forme de réglementation ou de législation susceptible de limiter la capacité de Cominar d'augmenter les loyers en fonction des conditions du marché lors du renouvellement des baux, et de limiter l'étendue de ces augmentations, ou de restreindre les droits existants du propriétaire ou la capacité du propriétaire à renforcer ces droits de propriétaire ; les problèmes de chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales; le rythme des locations immobilières et des loyers et rendements obtenus à l'achèvement du développement; les changements potentiels dans les activités de location, les loyers de marché et les évaluations immobilières; les taux de capitalisation que les acheteurs et les vendeurs sans lien de dépendance sont prêts à effectuer sur les propriétés; la disponibilité et l'étendue des reports de loyer offerts ou devant être offerts par Cominar; les marchés nationaux et mondiaux du crédit et des capitaux, et la capacité de Cominar d'accéder aux capitaux à des conditions favorables ou de ne pas y accéder du tout; le rendement total et le rendement en dividendes des parts; et la santé et la sécurité de nos employés, locataires et personnes dans les collectivités desservies par nos propriétés. Pour plus de détails sur les risques liés à la COVID-19 et son impact potentiel sur Cominar, reportez-vous à la section « Risques liés aux activités de Cominar - Crise sanitaire du COVID-19 » du rapport de gestion annuel 2021. Les déclarations prospectives ne garantissent pas le rendement futur et comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que nos résultats ou notre rendement réels diffèrent considérablement des perspectives, des résultats ou du rendement futur sous-entendus dans ces déclarations.

Nous informons les lecteurs que la liste susmentionnée de facteurs susceptibles d'influer sur nos résultats futurs n'est pas exhaustive. Les personnes, et notamment les détenteurs de débentures, qui se fient à des déclarations prospectives pour prendre

des décisions ayant trait à Cominar doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes. Sauf indication contraire, toutes les déclarations prospectives ne sont valables qu'en date du présent rapport de gestion intermédiaire. Nous n'assumons aucune obligation de mettre à jour les déclarations prospectives susmentionnées, sauf tel que requis par les lois applicables.

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion intermédiaire, ainsi qu'à la section « Facteurs de risques liés aux activités de Cominar » du rapport de gestion 2021 de Cominar.

Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar sont préparés conformément aux IFRS. Cependant, nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion intermédiaire, au sujet de certaines mesures financières non définies par les IFRS, de certains ratios non définis par les IFRS et de certains autres mesures financières spécifiques, 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 intermédiaire.

Mesures financières non définies par les IFRS

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

Ratios non définis par les IFRS et autres indicateurs de performance

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

Faits saillants financiers et opérationnels

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre ¹			Cumulatif (neuf mois) ²			Page
	2022	2021	Δ %	2022	2021	Δ %	
	\$	\$		\$	\$		
Performance financière							
Produits d'exploitation – États financiers	81 605	161 684	(49,5)	301 764	495 683	(39,1)	13
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ³	81 605	165 658	(50,7)	304 909	507 739	(39,9)	13
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	40 630	87 453	(53,5)	144 940	259 362	(44,1)	14
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ³	40 630	89 647	(54,7)	146 602	266 142	(44,9)	14
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ³	39 445	36 826	7,1	111 674	110 285	1,3	15
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(118 298)	(506)	n.s.	(44 294)	(130 136)	(66,0)	25
Bénéfice net (perte nette)	(101 737)	50 101	(303,1)	(60 545)	8 975	(774,6)	13
Fonds provenant de l'exploitation ³	17 570	51 232	(65,7)	65 050	148 149	(56,1)	17
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	31 255	48 351	(35,4)	(36 973)	156 423	(123,6)	17
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	s.o.	16 420	s.o.	8 210	49 262	(83,3)	17
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	320 789	–	100,0	1 053 394	–	100,0	17
Actif total				2 599 012	6 329 655	(58,9)	10
Financement							
Ratio d'endettement ³				44,7 %	55,1 %		21
Ratio de couverture des intérêts ³				2,42 : 1	2,47 : 1		21
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale				4,00 %	3,77 %		18
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années)				3,8	3,1		18
Ratio de la dette non garantie sur la dette totale				22,8 %	30,6 %		22
Immeubles productifs de revenus non grevés				893 791	1 728 051		22
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie				3,86 : 1	1,64 : 1		22
Information opérationnelle							
Nombre d'immeubles de placement				73	310		23
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				12 534	35 736		23
Taux d'occupation commis				89,4 %	93,7 %		25
Taux d'occupation physique				87,6 %	91,4 %		25
Activités de développement							
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ³				6 599	63 383		10

¹ Le trimestre terminé le 30 septembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement⁴ (le trimestre terminé le 30 septembre 2021 comprend des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars).

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-dessus, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 comprend 3,9 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).

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

⁴ Le 1er mars 2022, toutes les parts émises et en circulation de Cominar (« parts ») ont été acquises au prix de 11,75 \$ la part en espèces par un consortium, Iris Acquisition II LP (« IRIS »), dirigé par une société affiliée de Gestion Canderel inc., y compris FrontFour Capital Group LLC, Artis Real Estate Investment Trust (« Artis »), des partenariats gérés par Sandpiper Group et Koch Real Estate Investments, LLC (« KREI »), KREI et Artis fournissant également des actions privilégiées (l'« Arrangement »).

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés les	Sept. 2022 ¹	Juin 2022 ¹	Mars 2022 ¹	Déc. 2021 ²	Sept. 2021 ³	Juin 2021 ⁴	Mars 2021 ⁵	Déc. 2020 ⁶
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Performance financière								
Produits d'exploitation — États financiers	81 605	80 368	139 791	162 911	161 684	164 278	169 721	166 156
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar ⁷	81 605	80 533	142 771	167 099	165 658	168 325	173 756	170 675
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	40 630	39 311	64 999	82 876	87 453	85 438	86 471	87 956
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar ⁷	40 630	39 395	66 577	85 035	89 647	87 710	88 785	90 413
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(118 298)	2 672	71 332	(217 719)	(506)	(129 565)	(65)	(150 295)
Bénéfice net (perte nette)	(101 737)	19 080	22 112	(204 283)	50 101	(91 390)	50 264	(100 277)
Fonds provenant de l'exploitation ⁷	17 570	20 807	26 673	30 739	51 232	45 406	51 511	50 943
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	31 255	(6 416)	(61 812)	46 066	48 351	29 117	78 955	92 626
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	s.o.	s.o.	8 210	—	16 420	16 421	16 421	16 420
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	320 789	745 000	—	—	—	—	—	—
Performance financière par part								
Distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	s.o.	s.o.	0,05	0,00	0,09	0,09	0,09	0,09

¹ Comprend l'incidence de l'Arrangement.

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

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

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

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

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

⁷ Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

Aperçu général de l'entreprise

Le 1^{er} mars 2022, Cominar est devenu une société privée détenue par IRIS. Cominar détient et gère un portefeuille de 73 immeubles de placement, soit des immeubles de bureaux et à usage mixte, et d'immeubles commerciaux, situés dans les régions de Montréal, Québec et Ottawa.

Sommaire du portefeuille immobilier au 30 septembre 2022

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau et à usage mixte	49	6 790 000	88,0 %	87,4 %
Commercial	24	5 744 000	91,2 %	87,7 %
Total	73	12 534 000	89,4 %	87,6 %

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

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	52	9 953 000	90,0 %	87,9 %
Québec	14	1 408 000	86,6 %	86,4 %
Ottawa	7	1 173 000	87,7 %	85,8 %
Total	73	12 534 000	89,4 %	87,6 %

Notre stratégie

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

Aperçu du troisième trimestre de 2022

Immeubles de placement détenus en vue de la vente : 10 immeubles de placement de bureaux et à usage mixte et 1 terrain détenu pour développement futur, totalisant 151,4 millions de dollars, ont été transférés vers les immeubles détenus en vue de la vente et ont été activement commercialisés en vue de leur vente ou en vertu de conventions de vente conditionnelles. 3 immeubles de bureaux et à usage mixte ainsi que 3 immeubles commerciaux avec 1 terrain détenu en vue de la vente ont été cédés pour un produit totalisant 47,6 millions de dollars. Au 30 septembre 2022, Cominar comptait 17 immeubles détenus en vue de la vente et 1 terrain, pour un total de 278,5 millions de dollars.

Performance financière

Produits d'exploitation du portefeuille comparable¹: L'augmentation de 5,1 millions de dollars des produits d'exploitation du portefeuille comparable au troisième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 résulte principalement d'augmentations de (i) 1,9 million de dollars des loyers, principalement dans le secteur des immeubles commerciaux pour lequel le taux d'occupation physique moyen a grimpé de 2,3 % par rapport au trimestre correspondant de 2021, (ii) 1,0 million de dollars en recouvrements du fait d'une hausse des charges d'exploitation, (iii) 1,3 million de dollars des revenus de stationnement et (iv) 1,0 million de dollars de frais de gestion de construction et le produit de cessions d'équipements inutilisés. Les charges d'exploitation du portefeuille comparable se sont accrues de 2,5 millions de dollars comparativement au trimestre correspondant de 2021 en raison surtout de l'intensification des activités dans nos portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'immeubles commerciaux.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable¹: Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 2,6 millions de dollars au cours du troisième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 en raison de l'augmentation des produits d'exploitation du portefeuille comparable de 5,1 millions expliquée plus haut, ce qui a été compensé en partie par la hausse des charges d'exploitation du portefeuille d'immeubles de bureaux et à usage mixte liée à l'intensification des activités par rapport au trimestre correspondant de 2021.

Juste valeur des immeubles de placement : Au cours du troisième trimestre de 2022, Cominar a réévalué une partie de son portefeuille immobilier au moyen d'évaluations internes et externes ainsi que de conventions définitives, afin de vendre des immeubles de placement, et a déterminé qu'une diminution nette de 118,3 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement de manière à la ramener à la juste valeur (diminution de 0,5 million de dollars en 2021).

Perte nette: La perte nette du trimestre terminé le 30 septembre 2022 s'est élevée à (101,7) millions de dollars comparativement à un bénéfice net de 50,1 millions de dollars pour le trimestre correspondant de 2021. La baisse du bénéfice net de (151,8) millions de dollars est principalement attribuable à (i) une variation négative de la juste valeur de (117,8) million de dollars de nos immeubles de placement, (ii) une diminution de (46,8) millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (voir la section bénéfice d'exploitation net) principalement en raison des ventes des deux portefeuilles au 1^{er} mars 2022, et (iii) une augmentation des frais d'administration du fonds liés aux frais de gestion d'actifs, ce qui est partiellement compensés par la diminution de la charge financière liée à l'incidence de l'Arrangement.

Fonds provenant de l'exploitation¹: Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2022 se sont élevés à 17,6 millions de dollars comparativement à 51,2 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent en raison de la baisse de (46,8) millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (voir la section sur le bénéfice d'exploitation net) laquelle est principalement liée à la vente de deux portefeuilles composés de 226 propriétés dans le cadre de l'Arrangement et de l'augmentation des frais d'administration du fonds liés aux frais de gestion d'actifs, partiellement compensée par la diminution des charges financières liée à l'incidence de l'Arrangement.

Financement

Ratio d'endettement¹ : Au 30 septembre 2022, le ratio d'endettement de Cominar s'élevait à 44,7 % (56,9 % au 31 décembre 2021).

Ratio de couverture des intérêts¹ : Au 30 septembre 2022, le ratio de couverture des intérêts de Cominar s'élevait à 2,42 : 1 (2,24 : 1 au 31 décembre 2021).

Ratio de couverture des actifs non grevés¹ : Au 30 septembre 2022, le ratio de couverture des actifs non grevés de Cominar s'élevait à 3.86:1 (1.64:1 au 31 décembre 2021).

Portefeuille au 30 septembre 2022

Au 30 septembre 2022, le portefeuille de Cominar, y compris ses immeubles détenus en vue de la vente, était composé de 49 immeubles de bureaux et à usage mixte d'environ 6,8 millions de pieds carrés et de 24 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 12,5 millions de pieds carrés pour une juste valeur totale de 2,5 milliards de dollars.

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

Rapprochements selon la quote-part de Cominar

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

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

	30 septembre 2022 ¹			31 décembre 2021		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés		Quote-part Cominar ²	États financiers consolidés		Quote-part Cominar ²
	Coentreprises			Coentreprises		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Actifs						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	2 168 680	—	2 168 680	2 517 447	20 600	2 538 047
Immeubles en développement	—	6 599	6 599	28 944	7 341	36 285
Terrains détenus pour développement futur	54 759	6 128	60 887	29 635	6 288	35 923
	2 223 439	12 727	2 236 166	2 576 026	34 229	2 610 255
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	278 459	—	278 459	3 363 500	124 500	3 488 000
Participation dans les coentreprises	12 876	(12 876)	—	76 383	(76 383)	—
Débiteurs	23 290	3	23 293	32 661	69	32 730
Frais payés d'avance et autres actifs	22 441	—	22 441	18 230	77	18 307
Trésorerie et équivalents de trésorerie	38 507	287	38 794	7 604	1 103	8 707
Total de l'actif	2 599 012	141	2 599 153	6 074 404	83 595	6 157 999
Passif						
Emprunts hypothécaires	813 280	—	813 280	1 058 049	17 011	1 075 060
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	100 765	—	100 765	992 785	64 271	1 057 056
Débiteures	269 769	—	269 769	871 973	—	871 973
Emprunts bancaires	—	—	—	537 093	778	537 871
Créditeurs et charges à payer	75 052	141	75 193	131 380	1 535	132 915
Total du passif	1 258 866	141	1 259 007	3 591 280	83 595	3 674 875
Avoir des porteurs de parts						
Avoir des porteurs de parts	1 340 146	—	1 340 146	2 483 124	—	2 483 124
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	2 599 012	141	2 599 153	6 074 404	83 595	6 157 999

¹ Comprend l'incidence de l'Arrangement.

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

Trimestres terminés les 30 septembre	2022 ¹			2021 ²		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ³ \$	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ³ \$
Produits d'exploitation	81 605	–	81 605	161 684	3 974	165 658
Charges d'exploitation	(40 975)	–	(40 975)	(74 231)	(1 780)	(76 011)
Bénéfice d'exploitation net	40 630	–	40 630	87 453	2 194	89 647
Charge financière	(11 933)	–	(11 933)	(33 358)	(936)	(34 294)
Frais d'administration du Fonds	(11 685)	–	(11 685)	(4 617)	(2)	(4 619)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(118 298)	–	(118 298)	(506)	–	(506)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	–	–	–	1 256	(1 256)	–
Frais de transaction	(576)	–	(576)	(127)	–	(127)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	(101 862)	–	(101 862)	50 101	–	50 101
Impôts sur les bénéfices						
Impôts exigibles	(5)	–	(5)	–	–	–
Impôts différés	130	–	130	–	–	–
	125	–	125	–	–	–
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(101 737)	–	(101 737)	50 101	–	50 101

¹ Le trimestre terminé le 30 septembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement.

² Le trimestre terminé le 30 septembre 2021 comprend 1,1 million de dollars d'honoraires de consultation en alternatives stratégiques.

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

Périodes de neuf mois terminées les 30 septembre	2022 ¹			2021 ²		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ³ \$	États financiers intermédiaires consolidés résumés \$	Coentreprises \$	Quote-part Cominar ³ \$
Produits d'exploitation	301 764	3 145	304 909	495 683	12 056	507 739
Charges d'exploitation	(156 824)	(1 483)	(158 307)	(236 321)	(5 276)	(241 597)
Bénéfice d'exploitation net	144 940	1 662	146 602	259 362	6 780	266 142
Charge financière	(58 750)	(766)	(59 516)	(99 577)	(2 795)	(102 372)
Frais d'administration du Fonds	(24 140)	(21)	(24 161)	(17 470)	(35)	(17 505)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(44 294)	1 414	(42 880)	(130 136)	(6 817)	(136 953)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	2 128	(2 128)	–	(2 867)	2 867	–
Frais de transaction	(80 554)	(161)	(80 715)	(337)	–	(337)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	(60 670)	–	(60 670)	8 975	–	8 975
Impôts sur les bénéfices						
Impôts exigibles	(5)	–	(5)	–	–	–
Impôts différés	130	–	130	–	–	–
	125	–	125	–	–	–
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(60 545)	–	(60 545)	8 975	–	8 975

¹ La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement.

² La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 5,0 millions de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada

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

Analyse de la performance

Situation financière

Le tableau suivant indique les variations des actifs et passifs ainsi que de l'avoir des porteurs de parts entre le 30 septembre 2022, et le 31 décembre 2021, telles qu'elles sont présentées dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le troisième trimestre de 2022:

	30 septembre 2022 ¹	31 décembre 2021	Δ \$	Δ %
	\$	\$		
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	2 168 680	2 517 447	(348 767)	(13,9)
Immeubles en développement	—	28 944	(28 944)	(100,0)
Terrains détenus pour le développement futur	54 759	29 635	25 124	84,8
	2 223 439	2 576 026	(352 587)	(13,7)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	278 459	3 363 500	(3 085 041)	(91,7)
Participation dans des coentreprises	12 876	76 383	(63 507)	(83,1)
Débiteurs	23 290	32 661	(9 371)	(28,7)
Frais payés d'avance et autres actifs	22 441	18 230	4 211	23,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	38 507	7 604	30 903	406,4
Actif total	2 599 012	6 074 404	(3 475 392)	(57,2)
Passif				
Emprunts hypothécaires	813 280	1 058 049	(244 769)	(23,1)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	100 765	992 785	(892 020)	(89,9)
Débiteures	269 769	871 973	(602 204)	(69,1)
Emprunts bancaires	—	537 093	(537 093)	(100,0)
Créditeurs et charges à payer	75 052	131 380	(56 328)	(42,9)
Total du passif	1 258 866	3 591 280	(2 332 414)	(64,9)
Avoir des porteurs de part				
Avoir des porteurs de parts	1 340 146	2 483 124	(1 142 978)	(46,0)
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts	2 599 012	6 074 404	(3 475 392)	(57,2)

¹ Comprend l'incidence de l'Arrangement.

Le 1^{er} mars 2022, Cominar a clôturé l'Arrangement entraînant l'acquisition de toutes les parts émises et en circulation pour 11,75 \$ par part en espèces par IRIS et la vente de deux portefeuilles composés de 226 propriétés pour 3 361,0 millions de dollars. Dans le cadre de l'Arrangement, 1 123,2 millions de dollars d'emprunts hypothécaires ont été pris en charge par les acheteurs ou remboursés par le FPI et 537,1 millions de dollars d'emprunts bancaires ont été remboursés par le FPI.

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

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

Résultats d'exploitation

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre ¹			Cumulatif (neuf mois) ²		
	2022	2021	Δ %	2022	2021	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	81 605	161 684	(49,5)	301 764	495 683	(39,1)
Charges d'exploitation	(40 975)	(74 231)	(44,8)	(156 824)	(236 321)	(33,6)
Bénéfice d'exploitation net	40 630	87 453	(53,5)	144 940	259 362	(44,1)
Charge financière	(11 933)	(33 358)	(64,2)	(58 750)	(99 577)	(41,0)
Frais d'administration du Fonds	(11 685)	(4 617)	153,1	(24 140)	(17 470)	38,2
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(118 298)	(506)	23 279,1	(44 294)	(130 136)	(66,0)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	—	1 256	(100,0)	2 128	(2 867)	(174,2)
Frais de transaction	(576)	(127)	NM	(80 554)	(337)	NM
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	(101 862)	50 101	(303,3)	(60 670)	8 975	(776,0)
Impôts sur les bénéfices						
Impôts exigibles	(5)	—	(100,0)	(5)	—	(100,0)
Impôts différés	130	—	100,0	130	—	100,0
	125	—	100,0	125	—	100,0
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(101 737)	50 101	(303,1)	(60 545)	8 975	(774,6)

¹ Le trimestre terminé le 30 septembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement.

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-dessus, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 comprend 3,9 millions de dollars d'honoraires de consultation en alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars reçue à l'égard d'un règlement de réclamation concernant Sears Canada).

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

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

L'augmentation des frais d'administration du Fonds au troisième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 découle principalement des frais de gestion d'actifs dans le cadre des opérations du portefeuille courant. Se reporter à la section « Frais d'administration du Fonds ».

Au cours du troisième trimestre de 2022, Cominar a réévalué son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une diminution nette de (118,3) 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 ».

Bénéfice d'exploitation net

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

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

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	40 630	87 453	(53,5)	144 940	259 362	(44,1)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	–	2 194	(100,0)	1 662	6 780	(75,5)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	40 630	89 647	(54,7)	146 602	266 142	(44,9)

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

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Type d'immeuble						
Bureau et à usage mixte	20 430	37 421	(45,4)	69 879	110 355	(36,7)
Commercial	20 596	27 672	(25,6)	60 883	84 435	(27,9)
Industriel et polyvalent	(396)	24 554	(101,6)	15 840	71 352	(77,8)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	40 630	89 647	(54,7)	146 602	266 142	(44,9)

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

Bénéfice d'exploitation net par marché géographique

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	% Δ	\$	\$	% Δ
Marché géographique						
Montréal	33 345	57 718	(42,2)	111 389	169 210	(34,2)
Québec	4 515	25 858	(82,5)	24 719	76 504	(67,7)
Ottawa ²	2 770	6 071	(54,4)	10 494	20 428	(48,6)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	40 630	89 647	(54,7)	146 602	266 142	(44,9)

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

² Pour fins de présentation, la région de Gatineau est incluse dans la région d'Ottawa.

Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable

Cominar analyse ses résultats d'exploitation en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 1er janvier 2021, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2021 et en 2022, de même que des revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2022	2021	Δ %	2022	2021	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	79 215	74 122	6,9	233 840	228 821	2,2
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	(39 770)	(37 296)	6,6	(122 166)	(118 536)	3,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar¹	39 445	36 826	7,1	111 674	110 285	1,3

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

L'augmentation des produits d'exploitation et du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au troisième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 découle principalement des augmentations de (i) 1,9 million de dollars des loyers, surtout dans le secteur des immeubles commerciaux pour lequel le taux d'occupation physique moyen a augmenté de 2,3 % par rapport au trimestre correspondant de 2021, (ii) 1,0 million de dollar des recouvrements en raison d'une hausse des charges d'exploitation, (iii) 1,3 million de revenus de stationnement et (iv) 1,0 million de dollars de frais de gestion de projet de construction et du produit de cessions d'équipements inutilisés. Les charges d'exploitation du portefeuille comparable ont augmenté de 2,5 millions de dollars comparativement au trimestre correspondant de 2021 en raison surtout de l'intensification des activités dans nos portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'immeubles commerciaux.

L'augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable au troisième trimestre de 2022 par rapport au trimestre correspondant de 2021 est attribuable à la hausse des produits d'exploitation du portefeuille comparable de 5,1 millions de dollars expliquée précédemment, ce qui est contrebalancé en partie par l'accroissement des charges d'exploitation du portefeuille d'immeubles de bureau et à usage mixte attribuable à l'intensification des activités par rapport au trimestre correspondant de 2021.

Charge financière

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2022	2021	Δ %	2022	2021	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	8 449	18 380	(54,0)	31 445	55 137	(43,0)
Intérêts sur débetures ¹	3 641	12 147	(70,0)	22 513	36 397	(38,1)
Intérêts sur emprunts bancaires (surplus en trésorerie)	(183)	2 496	(107,3)	2 895	8 697	(66,7)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	383	1 263	(69,7)	3 327	3 925	(15,2)
Moins: intérêts capitalisés ²	(357)	(928)	(61,5)	(1 430)	(4 579)	(68,8)
Total de la charge financière – États financiers	11 933	33 358	(64,2)	58 750	99 577	(41,0)
Charge financière ajustée ³	11 933	33 358	(64,2)	55 722	99 577	(44,0)
Pourcentage des produits d'exploitation	14,6 %	20,6 %		19,5 %	20,1 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale				4,00 %	3,77 %	

¹ La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022 comprend 1,1 million de dollars de frais de financement différés radiés liés au paiement du droit facultatif en faveur de certains détenteurs de débetures et 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés dans le cadre du rachat de débetures de série 9.

² Intérêts capitalisés sur les immeubles en développement et sur les grands projets de revitalisation d'immeubles à revenus qui se déroulent sur une longue période.

³ La période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022 exclut 1,1 million de dollars de la radiation des frais de financement différés radiés liés au paiement du droit facultatif en faveur de certains détenteurs de débetures et 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés dans le cadre du rachat de la débetures de série 9.

La diminution de la charge financière du troisième trimestre de 2022, comparativement au trimestre correspondant de 2021, 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 débetures de série 9, le 15 mars 2022, le paiement du droit facultatif lié aux débetures et une diminution des intérêts capitalisés.

Frais d'administration du Fonds

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Salaires et autres avantages	3 063	2 675	14,5	9 225	7 700	19,8
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	–	690	(100,0)	–	2 177	(100,0)
Honoraires professionnels	1 762	24	NM	3 127	1 346	132,3
Frais liés aux sociétés ouvertes	43	68	(36,8)	202	547	(63,1)
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	–	1 156	(100,0)	–	5 044	(100,0)
Frais de gestion d'actifs	6 671	–	100,0	11 284	–	100,0
Autres frais	146	4	NM	302	656	(54,0)
Total des frais d'administrations du Fonds – États financiers	11 685	4 617	153,1	24 140	17 470	38,2

Les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 6,5 millions de dollars par rapport à la période correspondante de 2021 en raison des 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 intermédiaires consolidés résumés.

Au cours du troisième trimestre de 2022, Cominar a réévalué une partie 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 118,3 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur (diminution de 0,5 million de dollars en 2021).

Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille d'immeubles de placement à l'aide d'évaluations externes et internes, ainsi que de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement et a déterminé qu'une diminution nette de 44,3 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur (diminution de 130,1 millions de dollars en 2021). L'ajustement de la juste valeur liée aux immeubles de placement détenus au 30 septembre 2022 s'élève à une baisse de 35,7 millions de dollars (une baisse de 129,6 millions de dollars en 2021). Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022, 96,2% 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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2022	2021		2022	2021	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Honoraires de banquiers et professionnels	664	20	n.s.	27 731	89	n.s.
Ajustements de clôture	(60)	107	(156,1)	17 652	243	n.s.
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	27	–	100,0	19 512	–	100,0
Décomptabilisation de frais de financement et autres actifs	(65)	–	(100,0)	11 285	–	100,0
Pénalités sur remboursement de dettes	10	–	100,0	3 023	–	100,0
Autres	–	–	–	1 351	5	n.s.
Total	576	127	353,5	80 554	337	n.s.

Les frais de transaction pour les périodes terminées le 30 septembre 2022 ont été engagés en raison de l'Arrangement ou en raison de la réévaluation des coûts de transaction liés à l'Arrangement et en raison des cessions survenues au cours du trimestre.

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 pour des éléments qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et des charges d'exploitation des immeubles.

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

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre ¹			Cumulatif (neuf mois) ²		
	2022	2021	Δ %	2022	2021	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice net	(101 737)	50 101	(303,1)	(60 545)	8 975	(774,6)
Impôts différés	(130)	—	(100,0)	(130)	—	(100,0)
Salaires de location – mise en place et renouvellement des baux	563	450	25,1	2 099	1 740	20,6
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur - quote-part de Cominar	118 298	506	23 279,1	42 880	136 953	(68,7)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	—	48	(100,0)	192	144	33,3
Frais de transaction	576	127	NM	80 554	337	NM
Fonds provenant de l'exploitation ³	17 570	51 232	(65,7)	65 050	148 149	(56,1)

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

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-dessus, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement (la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 comprend 3,9 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars reçue à l'égard d'un règlement de réclamation concernant Sears Canada).

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

Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2022 se sont chiffrés à 17,6 millions de dollars comparativement à 51,2 millions de dollars pour la période comparable de l'exercice précédent, en raison de la diminution de (46,8) millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (voir la section bénéfice d'exploitation net) laquelle est principalement liée à la vente de deux portefeuilles composés de 226 immeubles dans le cadre de l'Arrangement et de l'augmentation des frais d'administration du fonds liés aux frais de gestion d'actifs, partiellement compensée par la diminution des charges financières 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 IRIS. Le bénéfice distribuable s'entend généralement du résultat net déterminé conformément aux normes IFRS, avant ajustements de juste valeur, frais de transaction, revenus locatifs issus de la comptabilisation linéaire des baux, provision pour charges locatives, plus-values de cession d'immeubles de placement, variations du goodwill et de certains autres éléments n'affectant pas la trésorerie, le cas échéant.

Distributions aux porteurs de parts

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2022	2021	Δ %	2022	2021	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	s.o.	16 420	s.o.	8 210	49 262	(83,3)
Distributions en espèces par part avant l'Arrangement	s.o.	0,09		0,05	0,27	
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	320 789	–	100,0	1 065 789	–	100,0

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

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

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

Au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2022, Cominar a reçu 282,7 millions de dollars de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS) et l'a utilisé, ainsi que le produit net des cessions d'immeubles, pour déclarer et verser des distributions en espèces de 320,8 millions de dollars à une société mère (IRIS).

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

	Trois mois	Périodes terminées les 30	
	terminés le 31	septembre	
	mars 2022	2021	2020
	(trois mois)	(neuf mois)	(neuf mois)
	\$	\$	\$
Bénéfice net (perte nette)	22 112	8 975	(229 000)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation - États financiers	(61 812)	156 423	71 840
Distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	8 210	49 262	87 560
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions aux porteurs de parts avant l'Arrangement	(70 022)	107 161	(15 720)

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

Liquidités et sources de financement

Gestion de la dette

Cominar cherche à échelonner sur plusieurs années les échéances de ses instruments de dette pour contrôler le taux d'intérêt et le risque de refinancement, et pour obtenir la flexibilité nécessaire à maintenir le niveau d'endettement global de son portefeuille et, pour ce faire, il tient compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture des marchés, ainsi que des modalités financières des baux dont il tire ses flux de trésorerie.

Sommaires des dettes

	30 septembre 2022			31 décembre 2021		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré	Terme résiduel moyen pondéré
Emprunts hypothécaires	914 045	3,64 %	4,4 ans	2 050 834	3,53 %	4,1 ans
Débitures	269 769	5,23 %	1,9 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	1 183 814	4,00 %	3,8 ans	3 459 900	3,68 %	3,0 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(38 507)			(7 604)		
Dette nette	1 145 307			3 452 296		
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ^{1,2}	22,8 %			25,2 %		

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

2 Dette non garantie divisée par la dette totale.

Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2022, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 914,0 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 1 136,8 millions de dollars par rapport à 2 050,8 millions de dollars au 31 décembre 2021. Cette diminution s'explique principalement par les remboursements de soldes hypothécaires de 598,2 millions de dollars et 525,0 millions de dollars d'emprunts hypothécaires cédés liés à l'Arrangement et à des remboursements de capital mensuels totalisant 19,4 millions de dollars. Au 30 septembre 2022, le taux contractuel moyen pondéré était de 3,64 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 3,75 %.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$	Taux contractuel moyen pondéré ¹
2022 (période d'octobre à décembre)	4 525	—	4 525	— %
2023	18 534	239 983	258 517	3,22 %
2024	18 413	102 121	120 534	4,00 %
2025	15 144	—	15 144	— %
2026	14 106	50 406	64 512	3,57 %
2027	14 091	83 067	97 158	3,33 %
2028	11 957	—	11 957	— %
2029	10 098	87 794	97 892	3,65 %
2030	2 785	231 411	234 196	4,00 %
2031 et suivants	911	11 649	12 560	4,19 %
Total	110 564	806 431	916 995	3,64 %

¹ Sur la base des échéances contractuelles de chaque année.

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

Débetures

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

Au 30 septembre 2022, le terme résiduel moyen pondéré des débetures était de 1,9 an.

Le 15 mars 2022, Cominar a remboursé par anticipation ses débetures 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 débetures de série 10, 149,2 millions de dollars de débetures de série 11 et 0,9 millions de dollars de débetures de série 12 ont exercé leur droit, après la réalisation de l'Arrangement, d'exiger que le FPI rachète leurs débetures pour un prix d'achat de 101 % du capital global de celles-ci, dont les remboursements ont été effectués par le FPI le 19 avril 2022. Le montant total versé à ces détenteurs de débetures 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 expirer en avril 2022 et d'une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars échéant en avril 2023. Cominar disposait également d'une facilité de crédit garantie non renouvelable de 167,4 millions de dollars échéant en septembre 2023 et une facilité de crédit garantie non renouvelable de 120,0 millions de dollars 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^{er} 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^{er} mars 2022 et échéant le 1^{er} mars 2023 (la « facilité de crédit ») avec, entre autres, la Banque de Montréal, à titre d'agent administratif et prêteur. Au 30 septembre 2022, il y avait 242,0 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 30 septembre 2022.

Clauses restrictives relatives aux débentures

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est une mesure non définie par les IFRS et utilisée par Cominar pour mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation et est calculée en utilisant le bénéfice net avant intérêts, impôts sur le revenu, dépréciation et amortissement (« BAIIA ») divisé par la charge financière ajustée.

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	227 816	342 238
Frais d'administration du Fonds (12 derniers mois)	(36 616)	(34 709)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	(1 060)	(2 141)
BAIIA (12 derniers mois) ²	190 140	305 388
Charge financière ajustée (12 derniers mois) ¹	78 490	136 350
Ratio de couverture des intérêts ²	2,42 : 1	2,24 : 1

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

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

Ratio de couverture des actifs non grevés

	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles (\$)
Immeubles productifs de revenu du portefeuille bureau et à usage mixte non grevés ¹	37	380 866	37	507 374
Immeubles productifs de revenu du portefeuille commercial non grevés ¹	24	512 925	24	422 300
Immeubles productifs de revenu du portefeuille industriel et polyvalent non grevés ¹	—	—	74	675 550
Immeubles productifs de revenu non grevés ¹	61	893 791	135	1 605 224
Dette nette non garantie		231 262		981 369
Ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie ^{2,3}		3,86 : 1		1,64 : 1

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

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

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

Au 30 septembre 2022, le ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie s'établissait à 3,86 : 1, au-dessus du ratio exigé de 1,30 : 1 contenu dans la clause restrictive des débentures en circulation de série 10 (les débentures de série 11 et de série 12 n'ont pas une telle clause restrictive).

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est une mesure non définie par les IFRS utilisée par Cominar pour gérer les niveaux d'endettement. Le ratio d'endettement est calculé en additionnant le total des emprunts bancaires, hypothécaires et des débentures, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie, 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.

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	914 045	2 050 834
Débentures	269 769	871 973
Emprunts bancaires	—	537 093
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(38 507)	(7 604)
Total de la dette nette	1 145 307	3 452 296
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2 560 505	6 066 800
Ratio d'endettement^{1,2}	44,7 %	56,9 %

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

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

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

Cominar a fourni une garantie des obligations d'IRIS, à titre d'emprunteur, en vertu d'une convention de crédit datée du 1^{er} mars 2022 avec, entre autres, la Banque de Montréal, à titre d'agent administratif et de prêteur. Au 30 septembre 2022, 242,0 millions de dollars ont été empruntés par IRIS en vertu de cette convention de crédit.

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

Portefeuille immobilier

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu – Quote-part Cominar ¹	2 168 680	2 538 047
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar	67 486	72 208
Immeubles de placement détenus en vue de la vente - Quote-part Cominar ¹	278 459	3 488 000
Nombre d'immeubles productifs de revenu	73	309
Superficie locative (pi ²)	12 534 000	35 547 173

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

Sommaire par type d'immeuble

	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Bureau et à usage mixte	49	6 790 000	81	11 982 000
Commercial	24	5 744 000	41	9 409 173
Industriel et polyvalent	–	–	187	14 156 000
Total	73	12 534 000	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

	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Montréal	52	9 953 000	193	23 493 000
Québec	14	1 408 000	97	9 702 173
Ontario - Ottawa ¹	7	1 173 000	19	2 352 000
Total	73	12 534 000	309	35 547 173

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

Acquisitions, 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 intermédiaires consolidés résumés relativement à nos immeubles de placement, incluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente et la quote-part de Cominar dans les coentreprises :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2022	2021	Δ %	2022	2021	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	1 679	12 606	(86,7)	12 544	34 546	(63,7)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	2 321	4 723	(50,9)	5 705	11 663	(51,1)
Total	4 000	17 329	(76,9)	18 249	46 209	(60,5)
Améliorations locatives et frais relatifs à la location	7 739	11 109	(30,3)	14 507	31 276	(53,6)
Sous-total des dépenses en capital	11 739	28 438	(58,7)	32 756	77 485	(57,7)
Propriétés en développement et intérêts capitalisés	1 403	1 562	(10,2)	2 881	4 659	(38,2)
Total des dépenses en capital ¹ (incluant intérêts capitalisés)	13 142	30 000	(56,2)	35 637	82 144	(56,6)

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022			Exercice terminé le 31 décembre 2021	
	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles de placement					
Solde au début de la période	839 634	440 866	2 083 000	3 363 500	20 990
Transferts des immeubles productifs de revenus	274 750	53 243	–	327 993	3 360 350
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	1 900	2 587	–	4 487	48 047
Coûts capitalisés	5 844	3 943	(199)	9 588	577
Ajustement de la juste valeur	(10 836)	(5 422)	199	(16 059)	(577)
Cessions	(852 434)	(475 616)	(2 083 000)	(3 411 050)	(65 887)
Solde à la fin de la période	258 858	19 601	–	278 459	3 363 500

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022, Cominar a vendu 233 immeubles de placement détenus en vue de la vente pour un prix total de 3 411,1 millions de dollars.

Investissement dans des coentreprises

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

Opérations immobilières

Taux d'occupation

	Commis	Physique
	30 septembre 2022	30 septembre 2022
Type d'immeuble		
Bureau et à usage mixte	88,0 %	87,4 %
Commercial	91,2 %	87,7 %
Total	89,4 %	87,6 %

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

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

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2022	2023	2024	2025	2026
Bureau et à usage mixte					
Superficie locative (pieds carrés)	862 675	907 425	541 757	781 345	326 341
% du portefeuille – Bureau et à usage mixte	12,7 %	13,4 %	8,0 %	11,5 %	4,8 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	983 612	1 005 487	506 169	508 529	282 302
% du portefeuille – Commercial	17,1 %	17,5 %	8,8 %	8,9 %	4,9 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	1 846 287	1 912 912	1 047 926	1 289 874	608 643
% du portefeuille – Total	14,7 %	15,3 %	8,4 %	10,3 %	4,9 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 septembre 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

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022	Exercice terminé le 31 décembre 2021
	Parts	Parts
Parts émises et en circulation au début de la période	182 451 026	182 451 026
Souscription de la société mère (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 la période	182 451 027	182 451 026

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

a) Mode de préparation

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

b) Mode de présentation

Consolidation

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

Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

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

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

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

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

- **Immeubles de placement**

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

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

- **Provision pour pertes de crédit attendues**

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

Risques et incertitudes

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

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

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

