

Rapport de gestion

Trimestre terminé le 30 juin 2023



Table des matières

3 Rapport de gestion intermédiaire

- 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
- 8 Aperçu général et stratégie de l'entreprise
- 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
- 17 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
- 22 Événements postérieurs à la date du bilan

Rapport de gestion intermédiaire

Le rapport de gestion intermédiaire qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour le trimestre terminé le 30 juin 2023, par rapport au trimestre correspondant de 2022, ainsi que sa situation financière à cette date. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 2 août 2023, fait état de toute l'information importante disponible jusqu'à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et les notes afférentes pour le trimestre terminé le 30 juin 2023 ainsi que les états financiers consolidés 2022, 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 intermédiaires 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 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 intermédiaires consolidés résumés de Cominar établis selon les IFRS et les informations financières, y compris la quote-part de Cominar 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 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 (le « rapport de gestion 2022 ») 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 du FPI (le « conseil des fiduciaires »), conformément à la recommandation du comité d'audit, a approuvé le contenu de ce rapport de gestion intermédiaire le 2 août 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, 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.

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 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 rubrique « Risques liés aux activités de Cominar » du rapport de gestion 2022.

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 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 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

- Ratio d'endettement
- Ratio de couverture des intérêts
- Ratio de couverture du service de la dette
- 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

Faits saillants financiers et opérationnels

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)			Page
	2023	2022	Δ %	2023	2022 ³	Δ %	
	\$	\$		\$	\$		
Performance financière							
Produits d'exploitation – États financiers	73 491	80 368	(8,6)	151 461	220 159	(31,2)	10
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	73 491	80 533	(8,7)	151 461	223 304	(32,2)	10
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	35 686	39 311	(9,2)	70 819	104 310	(32,1)	10
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	35 686	39 395	(9,4)	70 819	105 972	(33,2)	10
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	34 029	32 511	4,7	66 359	61 403	8,1	11
Bénéfice net (perte nette)	(10 559)	19 080	(155,3)	(6 588)	41 192	(116,0)	10
Fonds provenant de l'exploitation ¹	12 752	20 807	(38,7)	28 713	47 480	(39,5)	13
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	151 782	745 000	(79,6)	180 982	745 000	(75,7)	14
Total de l'actif				2 274 192	3 019 886	(24,7)	7
Financement							
Ratio d'endettement ^{1,2}				51,4 %	39,1 %		16
Ratio de couverture des intérêts ¹				2,20:1	2,24:1		16
Ratio de couverture du service de la dette ¹				1,64:1	1,68:1		16
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale ¹				5,09 %	4,00 %		14
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années) ¹				3,9	4,4		14
Ratio de la dette non garantie sur la dette totale ¹				17,0 %	22,7 %		14
Information opérationnelle							
Nombre d'immeubles de placement				39	67		18
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				10 802	12 750		18
Taux d'occupation commis				90,1 %	90,4 %		20
Activités de développement							
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹				13 815	6 105		7

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

2 Le ratio d'endettement pour le trimestre terminé le 31 juin 2022 comprend une souscription à recevoir de la société mère (IRIS) de 282,7 millions de dollars.

3 Se reporter à la section « Aperçu général et stratégie de l'entreprise – Acquisition de Cominar par plan d'arrangement ».

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés en	Jun	Mars	Déc.	Sept.	Jun	Mars	Déc.	Sept.
	2023	2023	2022	2022	2022	2022 ²	2021	2021
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Performance financière								
Produits d'exploitation – États financiers	73 491	77 970	80 246	81 605	80 368	139 791	162 911	161 684
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	73 491	77 970	80 246	81 605	80 533	142 771	167 099	165 658
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	35 686	35 133	36 763	40 630	39 311	64 999	82 876	87 453
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	35 686	35 133	36 763	40 630	39 395	66 577	85 035	89 647
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(20 202)	(6 547)	(48 267)	(118 298)	2 672	71 332	(217 719)	(506)
Bénéfice net (perte nette)	(10 559)	3 971	(34 477)	(101 737)	19 080	22 112	(204 283)	50 101
Fonds provenant de l'exploitation ¹	12 752	15 961	17 753	17 570	20 807	26 673	30 739	51 232
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	9 310	(3 170)	20 375	31 255	(6 416)	(61 812)	46 066	48 351
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8 210	–	16 420
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	151 782	29 200	78 845	320 789	745 000	–	–	–

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

2 Se reporter à la section « Aperçu général et stratégie de l'entreprise – Acquisition de Cominar par plan d'arrangement ».

Aperçu général et stratégie de l'entreprise

Acquisition de Cominar par plan d'arrangement

Le 1er mars 2022, Cominar a annoncé la clôture d'une transaction en vertu de laquelle toutes les parts alors émises et en circulation de Cominar ont été acquises en vertu d'un plan d'arrangement au prix de 11,75 \$ par part, en espèces, par Iris Acquisition II LP (« IRIS »), un consortium composé d'une entreprise liée de Canderel Management Inc., de certaines entreprises liées de FrontFour Capital Group LLC, d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis »), de sociétés en commandite gérées par Sandpiper Group et de Koch Real Estate Investments, LLC (« KREI »), KREI et Artis fournissant également des actions privilégiées (l'« Arrangement »).

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

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

Sommaire du portefeuille immobilier au 30 juin 2023

Au 30 juin 2023, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 39 immeubles, soit des immeubles de bureaux et à usage mixte, et des immeubles commerciaux, situés dans les régions de Montréal, Québec et Ottawa.

Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis
Bureau et à usage mixte	24	5 266 000	87,7 %
Commercial	15	5 536 000	92,4 %
Total	39	10 802 000	90,1 %

1 Au cours du deuxième trimestre de 2023, Cominar a reclassé ses immeubles en regroupant plusieurs bâtiments au même endroit.

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis
Montréal	23	8 841 000	90,8 %
Québec	12	1 359 000	88,1 %
Ottawa	4	602 000	83,9 %
Total	39	10 802 000	90,1 %

1 Au cours du deuxième trimestre de 2023, Cominar a reclassé ses immeubles en regroupant plusieurs bâtiments au même endroit.

À la suite de l'Arrangement, les activités de Cominar consistent en la propriété et la gestion d'un portefeuille composé de deux types d'immeubles (immeubles de bureaux et à usage mixte et immeubles commerciaux) situés dans la province de Québec et à Ottawa, en Ontario, chaque type étant désormais considéré comme un secteur. Ainsi, Cominar a revu sa répartition des immeubles à l'égard de ces deux secteurs afin de refléter la nouvelle composition de son portefeuille suite à l'Arrangement. Dans le cadre de cette nouvelle répartition, les immeubles précédemment classés comme des immeubles industriels et polyvalents non cédés ont été regroupés avec les immeubles de bureaux et à usage mixte. Les conventions comptables suivies pour chaque type de propriété sont les mêmes que celles divulguées dans les principales conventions comptables des états financiers annuels audités du Fonds.

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

	30 juin 2023			31 décembre 2022		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés		Quote-part Cominar ¹	États financiers consolidés		Quote-part Cominar ¹
	Coentreprises			Coentreprises		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Actif						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	1 932 986	—	1 932 986	1 988 690	—	1 988 690
Immeubles en développement	—	13 815	13 815	—	8 979	8 979
Terrains détenus pour développement futur	53 169	—	53 169	52 700	5 250	57 950
	1 986 155	13 815	1 999 970	2 041 390	14 229	2 055 619
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	211 426	7 125	218 551	312 865	—	312 865
Participation dans les coentreprises	21 053	(21 053)	—	13 317	(13 317)	—
Créances hypothécaires	19 500	—	19 500	10 000	—	10 000
Débiteurs	15 483	278	15 761	17 823	95	17 918
Frais payés d'avance et autres actifs	18 271	—	18 271	3 669	—	3 669
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 304	(3)	2 301	38 063	—	38 063
Total de l'actif	2 274 192	162	2 274 354	2 437 127	1 007	2 438 134
Passif						
Emprunts hypothécaires	775 133	—	775 133	775 431	—	775 431
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	70 053	—	70 053	96 439	—	96 439
Débiteures	199 084	—	199 084	269 916	—	269 916
Emprunts bancaires	125 275	—	125 275	—	—	—
Créditeurs et charges à payer	65 392	162	65 554	68 516	1 007	69 523
Total du passif	1 234 937	162	1 235 099	1 210 302	1 007	1 211 309
Avoir du porteur de parts						
Avoir du porteur de parts	1 039 255	—	1 039 255	1 226 825	—	1 226 825
Total du passif et de l'avoir du porteur de parts	2 274 192	162	2 274 354	2 437 127	1 007	2 438 134

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

Trimestres terminés les 30 juin	2023			2022		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ¹	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ¹
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	73 491	–	73 491	80 368	165	80 533
Charges d'exploitation	(37 805)	–	(37 805)	(41 057)	(81)	(41 138)
Bénéfice d'exploitation net	35 686	–	35 686	39 311	84	39 395
Charge financière	(15 526)	–	(15 526)	(14 005)	(41)	(14 046)
Frais d'administration du Fonds	(7 954)	–	(7 954)	(5 098)	(30)	(5 128)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(20 202)	1 828	(18 374)	2 672	10	2 682
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 828	(1 828)	–	23	(23)	–
Frais de transaction	(4 391)	–	(4 391)	(3 823)	–	(3 823)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(10 559)	–	(10 559)	19 080	–	19 080

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

Pour les périodes de six mois terminées les 30 juin	2023			2022		
	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ¹	États financiers intermédiaires consolidés résumés	Coentreprises	Quote-part Cominar ¹
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	151 461	–	151 461	220 159	3 145	223 304
Charges d'exploitation	(80 642)	–	(80 642)	(115 849)	(1 483)	(117 332)
Bénéfice d'exploitation net	70 819	–	70 819	104 310	1 662	105 972
Charge financière	(27 885)	–	(27 885)	(46 817)	(766)	(47 583)
Frais d'administration du Fonds	(15 575)	–	(15 575)	(12 455)	(21)	(12 476)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(26 749)	1 828	(24 921)	74 004	1 414	75 418
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 828	(1 828)	–	2 128	(2 128)	–
Frais de transaction	(9 026)	–	(9 026)	(79 978)	(161)	(80 139)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(6 588)	–	(6 588)	41 192	–	41 192

¹ 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 du porteur de parts entre le 30 juin 2023 et le 31 décembre 2022, telles qu'elles sont présentées dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés:

	30 juin 2023	31 décembre 2022	Δ \$	Δ %
	\$	\$		
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	1 932 986	1 988 690	(55 704)	(2,8)
Terrains détenus pour le développement futur	53 169	52 700	469	0,9
	1 986 155	2 041 390	(55 235)	(2,7)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	211 426	312 865	(101 439)	(32,4)
Participation dans des coentreprises	21 053	13 317	7 736	58,1
Créances hypothécaires	19 500	10 000	9 500	95,0
Débiteurs	15 483	17 823	(2 340)	(13,1)
Frais payés d'avance et autres actifs	18 271	3 669	14 602	398,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 304	38 063	(35 759)	(93,9)
Total de l'actif	2 274 192	2 437 127	(162 935)	(6,7)
Passif				
Emprunts hypothécaires	775 133	775 431	(298)	–
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	70 053	96 439	(26 386)	(27,4)
Débiteures	199 084	269 916	(70 832)	(26,2)
Emprunts bancaires	125 275	–	125 275	100,0
Créditeurs et charges à payer	65 392	68 516	(3 124)	(4,6)
Total du passif	1 234 937	1 210 302	24 635	2,0
Avoir du porteur de parts				
Avoir du porteur de parts	1 039 255	1 226 825	(187 570)	(15,3)
Total du passif et de l'avoir du porteur de parts	2 274 192	2 437 127	(162 935)	(6,7)

Immeubles de placement : Au cours du premier trimestre de 2023, Cominar a transféré des immeubles de placement détenus en vue de la vente de 78,6 millions de dollars vers les immeubles de placement. Ces immeubles ne répondaient plus aux critères requis pour être présentés comme détenus en vue de la vente. Au cours du deuxième trimestre de 2023, Cominar a transféré 153,8 millions de dollars d'immeubles de placement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente : Au cours des six premiers mois de 2023, Cominar a vendu 17 immeubles pour un prix de vente ajusté de 154,0 millions de dollars. Au 30 juin 2023, Cominar comptait 14 propriétés et 1 terrain détenus en vue de la vente totalisant 216,6 millions de dollars, chacun faisant, à cette date, l'objet de promesses de vente définitives.

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur : Au cours des six premiers mois de 2023, Cominar a réévalué ses immeubles de placement et ses immeubles de placement détenus en vue de la vente à l'aide d'évaluations externes et de convention définitives visant la vente d'immeubles de placement et a déterminé qu'une diminution nette de 26,7 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. À la fin du deuxième trimestre de 2023, Cominar a réévalué la juste valeur de l'ensemble de son portefeuille en utilisant des évaluations externes et des ententes définitives de vente d'immeubles de placement.

Débiteures : Le 23 mai 2023, Cominar a remboursé ses débiteures non garanties de premier rang de série 10 totalisant 71,1 millions de dollars et portant intérêt à 4,247 %.

Emprunts bancaires : En avril 2023, Cominar a conclu une convention de crédit prévoyant des facilités de crédit renouvelables pour Cominar d'un montant total pouvant atteindre 132,5 millions de dollars. Au 30 juin 2023, les emprunts bancaires en vertu de ces facilités totalisaient 125,3 millions de dollars.

Distributions à la société mère (IRIS) : Au cours des six premiers mois de 2023, Cominar a déclaré et versé des distributions en espèces de 181,0 millions de dollars, dont une tranche de 111,3 millions de dollars provient du produit net tiré des cessions d'immeubles, une tranche de 63,7 millions de dollars vient des nouvelles facilités de crédit et une tranche de 6,0 millions de dollars vient de l'encaisse.

Résultats d'exploitation

Le tableau suivant met en évidence nos résultats d'exploitation pour les périodes terminées les 30 juin 2023 et 2022, tels qu'ils figurent dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	73 491	80 368	(8,6)	151 461	220 159	(31,2)
Charges d'exploitation	(37 805)	(41 057)	(7,9)	(80 642)	(115 849)	(30,4)
Bénéfice d'exploitation net	35 686	39 311	(9,2)	70 819	104 310	(32,1)
Charge financière	(15 526)	(14 005)	10,9	(27 885)	(46 817)	(40,4)
Frais d'administration du Fonds	(7 954)	(5 098)	56,0	(15 575)	(12 455)	25,1
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(20 202)	2 672	(856,1)	(26 749)	74 004	(136,1)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 828	23	7 847,8	1 828	2 128	(14,1)
Frais de transaction	(4 391)	(3 823)	14,9	(9 026)	(79 978)	(88,7)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	(10 559)	19 080	(155,3)	(6 588)	41 192	(116,0)

La baisse des produits d'exploitation et des charges d'exploitation pour le premier semestre de 2023 découle principalement de la vente de 226 immeubles de placement à la clôture de l'Arrangement en 2022 et de la vente de 29 immeubles de placement depuis la fin du premier trimestre de 2022. Se reporter à la section « Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable » pour une analyse des résultats d'exploitation des immeubles comparables.

La diminution de la charge financière pour le premier semestre de 2023 s'explique essentiellement par le remboursement de la dette dans le cadre de l'Arrangement. Se reporter à la section « Charge financière ».

Au cours du premier semestre de 2023, Cominar a réévalué son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une diminution nette de 26,7 millions de dollars (augmentation de 74,0 millions de dollars en 2022) était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur.

Des frais de transaction de 9,5 millions de dollars ont été engagés par suite des cessions qui ont eu lieu en 2023 ou en 2022. Des frais de transaction de 80,0 millions de dollars ont été engagés principalement en 2022 en raison de l'Arrangement. Se reporter à la section « Frais de transaction ».

Bénéfice d'exploitation net

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

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	35 686	39 311	(9,2)	70 819	104 310	(32,1)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	–	84	(100,0)	–	1 662	(100,0)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	35 686	39 395	(9,4)	70 819	105 972	(33,2)

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

Bénéfice d'exploitation net par type d'immeuble

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Type d'immeuble						
Bureau et à usage mixte	16 990	20 724	(18,0)	33 539	49 449	(32,2)
Commercial	18 696	18 671	0,1	37 280	40 287	(7,5)
Industriel et polyvalent	—	—	—	—	16 236	(100,0)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar¹	35 686	39 395	(9,4)	70 819	105 972	(33,2)

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

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Cominar analyse ses résultats d'exploitation en incluant la quote-part de ses coentreprises afin d'évaluer le rendement d'exploitation de ses immeubles de placement et porte une attention particulière à la performance de son portefeuille comparable. Le portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 1^{er} janvier 2022, à l'exception des résultats des immeubles vendus ou en développement en 2022 et en 2023, de même que les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux.

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	70 373	69 051	1,9	141 536	136 081	4,0
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	(36 344)	(36 540)	(0,5)	(75 177)	(74 678)	0,7
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar¹	34 029	32 511	4,7	66 359	61 403	8,1

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

L'augmentation des produits d'exploitation des immeubles comparables au deuxième trimestre découle principalement d'une augmentation de 1,3 million de dollars des produits d'exploitation, qui provient principalement i) de la hausse de 0,5 million de dollars des loyers, ii) de la hausse de 0,2 million de dollars des produits tirés de recouvrements attribuable à une augmentation des charges d'entretien général et d'exploitation, iii) de la hausse de 0,2 million de dollars des revenus de stationnement et iv) de la hausse de 0,6 million de dollars des ajustements pour l'exercice précédent. Les charges d'exploitation du portefeuille comparable sont demeurées les mêmes qu'à l'exercice précédent en raison surtout d'une augmentation de 2,3 millions de dollars des charges d'entretien général et d'exploitation par suite de la reprise des activités dans les bureaux et les immeubles commerciaux, en partie contrebalancée par i) une diminution de 1,1 million de dollars des pertes de crédit estimées et ii) une diminution de 1,4 million de dollars des taxes foncières, lesquelles ont baissé par suite du règlement des litiges fiscaux en cours. Par conséquent, le bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables a augmenté de 1,5 million de dollars, soit 4,7 %, au deuxième trimestre de 2023 par rapport au deuxième trimestre de 2022.

Charge financière

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	10 470	8 419	24,4	19 420	22 996	(15,6)
Intérêts sur débetures ¹	3 301	4 473	(26,2)	6 866	18 872	(63,6)
Intérêts sur emprunts bancaires (surplus en trésorerie)	1 208	(158)	(864,6)	753	3 078	(75,5)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	779	1 516	(48,6)	1 310	2 944	(55,5)
Moins: intérêts capitalisés	(232)	(245)	(5,3)	(464)	(1 073)	(56,8)
Total de la charge financière – États financiers	15 526	14 005	10,9	27 885	46 817	(40,4)
Charge financière ajustée ²	15 526	12 929	20,1	27 885	43 789	(36,3)
Pourcentage des produits d'exploitation	21,1 %	17,4 %		18,4 %	21,3 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale ³				5,09 %	4,00 %	

¹ Le trimestre terminé le 30 juin 2022 comprend 1,1 million de dollars de frais de financement différés radiés liés au paiement du droit facultatif en faveur de certains détenteurs de débetures, comme indiqué ci-dessus. La période de six mois terminée le 30 juin 2022 comprend également 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés dans le cadre du rachat de débetures de de série 9.

² Le trimestre terminé le 30 juin 2022 exclut 1,1 million de dollars de la radiation des frais de financement différés liés au paiement du droit facultatif en faveur de certains détenteurs de débetures, comme indiqué ci-dessus. La période de six mois terminée le 30 juin 2022 exclut également 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés dans le cadre du rachat de la débeture de série 9.

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

L'augmentation des charges financières au deuxième trimestre est principalement attribuable à l'augmentation de la dette totale à la suite de la conclusion par Cominar de la convention de crédit qui prévoit des facilités de crédit renouvelables d'un montant total pouvant atteindre 132,5 millions de dollars.

Frais d'administration du Fonds

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Salaires et avantages sociaux	2 871	1 891	51,8	6 492	4 740	37,0
Dépenses de bureau et technologies de l'information	814	567	43,6	1 948	1 422	37,0
Honoraires professionnels	1 694	996	70,1	2 831	1 365	107,4
Frais de l'émetteur déclarant	107	159	(32,7)	107	159	(32,7)
Frais de gestion d'actifs	1 787	1 500	19,1	3 333	4 613	(27,7)
Autres frais	681	(15)	NM	864	156	453,8
Total des frais d'administrations du Fonds	7 954	5 098	56,0	15 575	12 455	25,1

Frais de transaction

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022		2023	2022	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Honoraires de banquiers et professionnels	2 939	1 189	147,2	3 373	27 067	(87,5)
Ajustements de clôture	978	2 281	(57,1)	5 179	17 712	(70,8)
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	474	353	34,3	474	19 485	(97,6)
Décomptabilisation de frais de financement et autres actifs	–	–	–	–	11 350	(100,0)
Pénalités sur remboursement de dettes	–	–	–	–	3 013	(100,0)
Autres	–	–	–	–	1 351	(100,0)
Total des frais de transaction	4 391	3 823	14,9	9 026	79 978	(88,7)

Fonds provenant de l'exploitation

Bien que les fonds provenant de l'exploitation ne soient 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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022		2023	2022	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Bénéfice net	(10 559)	19 080	(155,3)	(6 588)	41 192	(116,0)
Salaires de location – mise en place et renouvellement des baux	546	586	(6,8)	1 354	1 536	(11,8)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur - quote-part Cominar	18 374	(2 682)	(785,1)	24 921	(75 418)	(133,0)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	–	–	–	–	192	(100,0)
Frais de transaction	4 391	3 823	14,9	9 026	79 978	(88,7)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	12 752	20 807	(38,7)	28 713	47 480	(39,5)

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

Fonds provenant de l'exploitation¹: Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 juin 2023 se sont élevés à 12,8 millions de dollars comparativement à 20,8 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent en raison de la diminution de 3,6 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, laquelle est principalement liée à la vente d'immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente depuis le premier trimestre de 2022 et de l'augmentation des frais d'administration du Fonds, principalement des honoraires professionnels.

Distributions

Cominar est régi par une convention de fiducie datée du 31 mars 1998, telle que modifiée et modifiée et mise à jour à ce jour. Les fiduciaires du FPI ont l'intention de distribuer le bénéfice distribuable de Cominar à son seul porteur de parts, 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 et de certains autres éléments n'affectant pas la trésorerie, le cas échéant.

Distributions à l'unique porteur de parts

Au cours des six premiers mois de 2023, Cominar a utilisé le produit net des cessions d'immeubles, une partie des nouvelles facilités de crédit et les fonds en caisse pour déclarer et verser des distributions en espèces de 181,0 millions de dollars à IRIS.

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022	% Δ	2023	2022	% Δ
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice net (perte nette)	(10 559)	19 080	(155,3)	(6 588)	41 192	(116,0)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'exploitation - États financiers	9 894	(6 416)	(254,2)	6 140	(68 228)	(109,0)
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	151 782	745 000	(79,6)	180 982	745 000	(75,7)
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions à la société mère (IRIS)	(141 888)	(751 416)	(81,1)	(174 842)	(813 228)	(78,5)

Le déficit des flux de trésorerie en 2023 de 174,8 millions de dollars pour la période de six mois terminée le 30 juin 2023 a été financé par le produit net de la vente d'immeubles de placement, une partie des nouvelles facilités de crédit et par l'encaisse.

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

	30 juin 2023			31 décembre 2022		
	\$	Taux contractuel moyen pondéré ¹	Terme résiduel moyen pondéré ¹	\$	Taux contractuel moyen pondéré ¹	Terme résiduel moyen pondéré ¹
Emprunts hypothécaires	845 186	4,67 %	5,0 ans	871 870	3,63 %	4,1 ans
Débiteures	199 084	5,58 %	1,6 an	269 916	5,23 %	1,7 an
Emprunts bancaires garantis	125 275	7,19 %	0,8 an	—	— %	— an
Total de la dette	1 169 545	5,09 %	3,9 ans	1 141 786	4,01 %	3,5 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 304)			(38 063)		
Dette nette	1 167 241			1 103 723		
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ^{1,2}	17,0 %			23,6 %		

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

² Dette non garantie divisée par la dette totale.

Emprunts hypothécaires

Au 30 juin 2023, le solde des emprunts hypothécaires, déduction faite des frais de financement différés, s'élevait à 845,2 millions de dollars, en baisse de 26,7 millions de dollars par rapport à 871,9 millions de dollars au 31 décembre 2022. Cette diminution découle d'une nouvelle hypothèque de 30,0 millions de dollars, des emprunts hypothécaires de 47 millions de dollars pris en charge par des acheteurs de propriétés et des remboursements de capital mensuels totalisant 8,7 millions de dollars. Au 30 juin 2023, le taux contractuel moyen pondéré était de 4,67 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 4,80 %.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$	Taux contractuel moyen pondéré ¹
2023 (période de juillet à décembre)	9 424	—	9 424	— %
2024	20 386	102 121	122 507	4,00 %
2025	16 602	28 437	45 039	6,35 %
2026	15 396	47 806	63 202	3,57 %
2027	15 956	12 473	28 429	3,10 %
2028	14 127	221 413	235 540	6,37 %
2029	9 805	88 087	97 892	3,65 %
2030	2 785	231 411	234 196	4,00 %
2031	913	11 649	12 562	4,19 %
2032 et suivants	—	—	—	— %
Total	105 394	743 397	848 791	4,67 %

¹ Sur la base des échéances contractuelles de chaque année.

Au 30 juin 2023, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts hypothécaires était de 5,0 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 juin 2023 \$
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		5,58 %	5,88 %			
Total						199 918

Le 23 mai 2023, Cominar a remboursé ses débetures non garanties de premier rang de série 10 portant intérêt à un taux de 4,247 % d'un montant de 71,1 millions de dollars au moyen de ses fonds en caisse.

Au 30 juin 2023, le terme résiduel moyen pondéré des débetures était de 1,6 an.

Emprunts bancaires

Le 24 avril 2023, Cominar a conclu une convention de crédit avec un consortium bancaire (la « convention de crédit »). Aux termes de la convention de crédit, les prêteurs se sont engagés à lui donner accès à des facilités renouvelables d'un montant total maximal de 132,5 millions de dollars (collectivement, les « facilités de crédit ») échéant en avril 2024 et garanties par des hypothèques sur trois propriétés ayant une valeur comptable de 267,7 millions de dollars. La facilité renouvelable A permet à Cominar de prélever jusqu'à 80,0 millions de dollars au total et la facilité renouvelable B lui permet de prélever jusqu'à 52,5 millions de dollars au total. Les facilités de crédit portent intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Au 30 juin 2023, les emprunts bancaires liés à ces facilités totalisaient 125,3 millions de dollars et les liquidités disponibles représentaient 7,2 millions de dollars. La convention de crédit permet de limiter le montant des distributions qui peuvent être versées à IRIS et de subordonner toutes les parts en circulation détenues par IRIS et renferme des clauses restrictives que respectait Cominar au 30 juin 2023.

Cominar a précédemment fourni une garantie des obligations d'IRIS, à titre d'emprunteur, en vertu d'une convention de crédit datée du 1^{er} mars 2022 (telle qu'elle a été modifiée et complétée par la suite) avec, entre autres, la Banque de Montréal, à titre d'agent administratif et prêteur (la « facilité de crédit IRIS »). La facilité de crédit IRIS a été entièrement remboursée et résiliée à cette date en utilisant une partie des facilités de crédit le 24 avril 2023.

Clauses restrictives

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.

	30 juin 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	148 212	181 703
Frais d'administration du Fonds (12 derniers mois)	(35 433)	(27 550)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	289	(64)
BAIIA (12 derniers mois) ²	113 068	154 089
Charge financière ajustée (12 derniers mois) ¹	51 366	41 332
Ratio de couverture des intérêts²	2,20 : 1	3,73 : 1

¹ Exclut 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement des débetures 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 débetures en 2022.

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

Ratio de couverture de la dette

Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure non définie par les IFRS et utilisée par Cominar pour mesurer sa capacité à s'acquitter de ses obligations découlant de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Le ratio est calculé en utilisant le bénéfice net avant intérêts, impôts sur le revenu, dépréciation et amortissement (BAIIA), divisé par la charge financière ajustée, majoré des remboursements de capital relatifs aux contrats.

	30 juin 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	148 212	181 703
Frais d'administration du Fonds (12 derniers mois)	(35 433)	(27 550)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	289	(64)
BAIIA (12 derniers mois) ²	113 068	154 089
Charge financière ajustée (12 derniers mois) ¹	51 366	41 332
Remboursements mensuels d'hypothèques (12 derniers mois)	17 470	26 762
Ratio de couverture de la dette²	1,64 : 1	2,26 : 1

¹ Exclut 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement des débetures 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 débetures en 2022.

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

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 débetures 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.

	30 juin 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	845 186	871 870
Débetures	199 084	269 916
Emprunts bancaires	125 275	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 304)	(38 063)
Total de la dette nette	1 167 241	1 103 723
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2 271 888	2 399 064
Ratio d'endettement^{1,2}	51,4 %	46,0 %

¹ Le ratio d'endettement est égal au total des emprunts hypothécaires, des débetures 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.

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

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

Les facilités de crédit ont été utilisées en partie pour rembourser intégralement le solde de la facilité de crédit Iris, laquelle était garantie par Cominar. La facilité de crédit Iris a été résiliée à la suite de ce remboursement.

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

Transactions entre parties liées

Depuis le 1^{er} 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 la période de six mois terminée le 30 juin 2023, Cominar a conclu des transactions avec ces entités, qui étaient alors des sociétés liées, dans le cours normal des affaires, transactions dont voici le détail :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
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)	–	1 042 532	–	1 348 158
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	151 782	745 000	180 982	745 000
Frais de gestion d'actifs et remboursement de frais à la société mère (IRIS)	–	–	–	2 613
Frais de gestion d'actifs d'une coentreprise sous contrôle commun	1 501	1 501	3 001	2 001
Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires		150	1 350	150

Portefeuille immobilier

	30 juin 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	1 932 986	1 988 690
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ¹	66 984	66 929
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	211 426	312 866
Nombre d'immeubles productifs de revenu	39	56
Superficie locative (pi ²)	10 802 000	11 919 000

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

Sommaire par type d'immeuble

	30 juin 2023		31 décembre 2022	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Bureau et à usage mixte	24	5 266 000	81	6 213 000
Commercial	15	5 536 000	22	5 706 000
Total	39	10 802 000	56	11 919 000

Sommaire par marché géographique

	30 juin 2023		31 décembre 2022	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Montréal	23	8 841 000	37	9 864 000
Québec	12	1 359 000	14	1 408 000
Ontario - Ottawa ¹	4	602 000	5	647 000
Total	39	10 802 000	56	11 919 000

¹ 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 intermédiaires consolidés résumés relativement à nos immeubles de placement, incluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente et la quote-part de Cominar dans les coentreprises :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestres			Cumulatif (six mois)		
	2023	2022		2023	2022	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	5 224	3 773	38,5	7 387	10 863	(32,0)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	3 303	2 142	54,2	6 885	3 385	103,4
Total	8 527	5 915	44,2	14 272	14 248	0,2
Améliorations locatives	4 190	1 115	275,8	6 529	3 733	74,9
Frais relatifs à la location	396	575	(31,1)	1 148	3 035	(62,2)
Sous-total des dépenses en capital	13 113	7 605	72,4	21 949	21 016	4,4
Propriétés en développement	1 473	589	150,1	4 855	898	440,6
Intérêts capitalisés sur les propriétés en développement	–	5	(100,0)	–	580	(100,0)
Total des dépenses en capital¹ (incluant intérêts capitalisés)	14 586	8 199	77,9	26 804	22 494	19,2

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.

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2023			Exercice terminé le 31 décembre 2022
	Immeubles de bureaux et à usage mixte	Immeubles commerciaux	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
Immeubles de placement				
Solde au début de la période	264 000	48 865	312 865	3 363 500
Transferts nets des (aux) immeubles productifs de revenus ¹	(32 961)	102 931	69 970	485 378
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	–	–	–	7 867
Coûts capitalisés	806	59	865	11 709
Ajustement de la juste valeur	(17 120)	(1 200)	(18 320)	(27 706)
Cessions	(126 824)	(27 130)	(153 954)	(3 527 883)
Solde à la fin de la période	87 901	123 525	211 426	312 865

¹ Au cours du premier trimestre de 2023, Cominar a transféré des immeubles de placement détenus en vue de la vente de 78 625 \$ vers les immeubles de placement. À ce moment, ces immeubles ne répondaient plus aux critères requis pour être présentés comme détenus en vue de la vente.

Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2023, Cominar a vendu 17 immeubles de placement détenus en vue de la vente à un prix total de 154,0 millions de dollars.

Investissement dans des coentreprises

30 juin			2023	2022
Coentreprises	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec (Québec)	—	— ¹
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec (Québec)	75%	75%
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec (Québec)	—	— ²
Société en commandite Terrains Centropolis	Centropolis	Laval (Québec)	50%	50%

¹ 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

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

Terrains Centropolis SEC est un projet résidentiel en partenariat avec Cogir/Divco, pour environ 535 logements. La première phase, d'environ 365 logements, est en cours de construction et devrait être livrée d'ici le troisième trimestre de 2024. La deuxième phase, d'environ 170 logements, est en cours de processus d'approbation du permis de construction par la Ville de Laval et, si elle est approuvée, les travaux de construction devraient commencer en 2024.

Opérations immobilières

Taux d'occupation

	Commis 30 juin 2023
Type d'immeuble	
Bureau et à usage mixte	87,7 %
Commercial	92,4 %
Total	90,1 %

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.

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2023	2024	2025	2026	2027
Bureau et à usage mixte					
Superficie locative (pieds carrés)	730 298	623 112	881 577	210 386	913 025
% du portefeuille – Bureau et à usage mixte	13,9 %	11,8 %	16,7 %	4,0 %	17,3 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	1 143 580	657 504	569 964	309 063	445 319
% du portefeuille – Commercial	20,7 %	11,9 %	10,3 %	5,6 %	8,0 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	1 873 878	1 280 616	1 451 541	519 449	1 358 344
% du portefeuille – Total	17,3 %	11,9 %	13,4 %	4,8 %	12,6 %

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 30 juin 2023 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)
Type d'immeuble		
Bureau et à usage mixte	12,5	18,0
Commercial	4,9	8,4
Moyenne pondérée du portefeuille total	8,5	13,0

Parts émises et en circulation

	Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2023	Exercice terminé le 31 décembre 2022
	Parts	Parts
Parts émises et en circulation au début de la période	182 451 027	182 451 026
Émission de parts non rachetables à la société mère (IRIS)	45 612 757	–
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	228 063 784	182 451 027

Au 30 juin 2023, un total de 228 063 784 parts du FPI étaient émises et en circulation, soit 182 451 027 parts désignées comme étant des « parts rachetables » et 45 612 757 parts désignées comme étant des « parts non rachetables ». Les parts non rachetables et les parts rachetables seront en tout temps équivalentes à tous égards, à l'exception du droit de rachat qui ne s'applique que dans le cas des parts rachetables. Toutes les parts, qu'elles soient rachetables ou non rachetables, représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de Cominar. Chaque part, qu'elle soit rachetable ou non rachetable, confère un droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également à toutes les distributions de Cominar.

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 :

- 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 2022 de Cominar.

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 7 juillet 2023, Cominar a conclu la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Montréal pour un montant de 38,6 millions de dollars.

Le 1 août 2023, Cominar a conclu la vente d'un immeuble commercial détenu en vue de la vente situé à Québec pour un montant de 6,9 millions de dollars.

