

Rapport de gestion

Trimestre terminé le 30 septembre 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
- 19 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

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 2023, par rapport au trimestre correspondant de 2022, ainsi que sa situation financière à cette date. Ce rapport de gestion intermédiaire, daté du 1^{er} novembre 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 septembre 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.sedarplus.ca.

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 1^{er} novembre 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
- Charge financière ajustée

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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)			Page
	2023	2022	Δ %	2023	2022 ²	Δ %	
	\$	\$		\$	\$		
Performance financière							
Produits d'exploitation – États financiers	67 979	81 605	(16,7)	219 440	301 764	(27,3)	11
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	67 979	81 605	(16,7)	219 440	304 909	(28,0)	11
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	32 916	40 630	(19,0)	103 735	144 940	(28,4)	11
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	32 916	40 630	(19,0)	103 735	146 602	(29,2)	11
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ¹	31 773	39 445	(19,4)	91 687	111 674	(17,9)	12
Perte nette	(86 415)	(101 737)	(15,1)	(93 003)	(60 545)	53,6	11
Résultat global	(82 651)	(101 737)	(18,8)	(89 239)	(60 545)	47,4	11
Fonds provenant de l'exploitation ¹	9 890	17 570	(43,7)	38 604	65 050	(40,7)	14
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	–	320 789	(100,0)	180 982	1 053 394	(82,8)	14
Total de l'actif				2 048 877	2 599 012	(21,2)	7
Financement							
Ratio d'endettement ¹				50,2 %	44,7 %		17
Ratio de couverture des intérêts ¹				2,01:1	2,00:1		17
Ratio de couverture du service de la dette ¹				1,52:1	1,49:1		17
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale ¹				5,05 %	4,00 %		15
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années) ¹				4,1	3,8		15
Ratio de la dette non garantie sur la dette totale ¹				19,3 %	22,8 %		15
Information opérationnelle							
Nombre d'immeubles de placement				30	61		19
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)				9 456	12 534		19
Taux d'occupation commis				89,7 %	89,4 %		21
Activités de développement							
Immeubles en développement – Quote-part Cominar ¹				16 605	6 599		7

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 ».

Information trimestrielle choisie

Trimestres terminés en	Sept.	Juin	Mars	Déc.	Sept.	Juin	Mars	Déc.
	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022 ²	2021
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Performance financière								
Produits d'exploitation – États financiers	67 979	73 491	77 970	80 246	81 605	80 368	139 791	162 911
Produits d'exploitation – Quote-part Cominar ¹	67 979	73 491	77 970	80 246	81 605	80 533	142 771	167 099
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	32 916	35 686	35 133	36 763	40 630	39 311	64 999	82 876
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar ¹	32 916	35 686	35 133	36 763	40 630	39 395	66 577	85 035
Bénéfice net (perte nette)	(86 415)	(10 559)	3 971	(34 477)	(101 737)	19 080	22 112	(204 283)
Résultat global	(82 651)	(10 559)	3 971	(34 477)	(101 737)	19 080	22 112	(204 283)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	9 890	12 752	15 961	17 753	17 570	20 807	26 673	30 739
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	12 291	9 310	(3 170)	20 375	31 255	(6 416)	(61 812)	46 066
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8 210	–
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 Candere 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 septembre 2023

Au 30 septembre 2023, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 30 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	20	5 076 000	86,5 %
Commercial	10	4 380 000	93,6 %
Total	30	9 456 000	89,7 %

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	21	8 455 000	90,1 %
Québec	6	465 000	93,4 %
Ottawa	3	536 000	81,2 %
Total	30	9 456 000	89,7 %

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 *Partenariats*, 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 septembre 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	1 845 061	—	1 845 061	1 988 690	—	1 988 690
Immeubles en développement	—	16 605	16 605	—	8 979	8 979
Terrains détenus pour développement futur	53 770	—	53 770	52 700	5 250	57 950
	1 898 831	16 605	1 915 436	2 041 390	14 229	2 055 619
Immeubles de placement détenus en vue de la vente						
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	69 380	7 125	76 505	312 865	—	312 865
Participation dans les coentreprises	24 783	(24 783)	—	13 317	(13 317)	—
Créances hypothécaires	19 500	—	19 500	10 000	—	10 000
Actifs dérivés	3 764	—	3 764	—	—	—
Débiteurs	12 115	1 746	13 861	17 823	95	17 918
Frais payés d'avance et autres actifs	16 776	—	16 776	3 669	—	3 669
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 728	12	3 740	38 063	—	38 063
Total de l'actif	2 048 877	705	2 049 582	2 437 127	1 007	2 438 134
Passif						
Emprunts hypothécaires	757 270	—	757 270	775 431	—	775 431
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	18 150	—	18 150	96 439	—	96 439
Débiteures	199 219	—	199 219	269 916	—	269 916
Emprunts bancaires	56 156	—	56 156	—	—	—
Créditeurs et charges à payer	61 478	705	62 183	68 516	1 007	69 523
Total du passif	1 092 273	705	1 092 978	1 210 302	1 007	1 211 309
Avoir du porteur de parts						
Avoir du porteur de parts	956 604	—	956 604	1 226 825	—	1 226 825
Total du passif et de l'avoir du porteur de parts	2 048 877	705	2 049 582	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 septembre	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	67 979	–	67 979	81 605	–	81 605
Charges d'exploitation	(35 063)	–	(35 063)	(40 975)	–	(40 975)
Bénéfice d'exploitation net	32 916	–	32 916	40 630	–	40 630
Charge financière	(14 213)	6	(14 207)	(11 933)	–	(11 933)
Frais d'administration du Fonds	(9 278)	–	(9 278)	(11 685)	–	(11 685)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(94 820)	–	(94 820)	(118 298)	–	(118 298)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	6	(6)	–	–	–	–
Frais de transaction	(2 114)	–	(2 114)	(576)	–	(576)
Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise	1 111	–	1 111	–	–	–
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(86 392)	–	(86 392)	(101 862)	–	(101 862)
Impôts sur les bénéfices	(23)	–	(23)	125	–	125
Perte nette	(86 415)	–	(86 415)	(101 737)	–	(101 737)
Autres éléments du résultat global						
Couvertures de flux de trésorerie						
Profit réalisé sur les instruments financiers transférés dans le bénéfice net	(647)	–	(647)	–	–	–
Ajustement des instruments financiers à la juste valeur	4 411	–	4 411	–	–	–
Résultat global	(82 651)	–	(82 651)	(101 737)	–	(101 737)

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

Pour les périodes de neuf mois
terminées les 30 septembre

	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	219 440	–	219 440	301 764	3 145	304 909
Charges d'exploitation	(115 705)	–	(115 705)	(156 824)	(1 483)	(158 307)
Bénéfice d'exploitation net	103 735	–	103 735	144 940	1 662	146 602
Charge financière	(42 098)	6	(42 092)	(58 750)	(766)	(59 516)
Frais d'administration du Fonds	(24 853)	–	(24 853)	(24 140)	(21)	(24 161)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(121 569)	1 828	(119 741)	(44 294)	1 414	(42 880)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 834	(1 834)	–	2 128	(2 128)	–
Frais de transaction	(11 140)	–	(11 140)	(80 554)	(161)	(80 715)
Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise	1 111	–	1 111	–	–	–
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(92 980)	–	(92 980)	(60 670)	–	(60 670)
Impôts sur les bénéfices	(23)	–	(23)	125	–	125
Perte nette	(93 003)	–	(93 003)	(60 545)	–	(60 545)
Autres éléments du résultat global						
Couvertures de flux de trésorerie						
Profit réalisé sur les instruments financiers transférés dans le bénéfice net	(647)	–	(647)	–	–	–
Ajustement des instruments financiers à la juste valeur	4 411	–	4 411	–	–	–
Résultat global	(89 239)	–	(89 239)	(60 545)	–	(60 545)

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 septembre 2023 et le 31 décembre 2022, telles qu'elles sont présentées dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés:

	30 septembre 2023	31 décembre 2022	Δ \$	Δ %
	\$	\$		
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	1 845 061	1 988 690	(143 629)	(7,2)
Terrains détenus pour le développement futur	53 770	52 700	1 070	2,0
	1 898 831	2 041 390	(142 559)	(7,0)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	69 380	312 865	(243 485)	(77,8)
Participation dans des coentreprises	24 783	13 317	11 466	86,1
Créances hypothécaires	19 500	10 000	9 500	95,0
Actifs dérivés	3 764	—	3 764	100,0
Débiteurs	12 115	17 823	(5 708)	(32,0)
Frais payés d'avance et autres actifs	16 776	3 669	13 107	357,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 728	38 063	(34 335)	(90,2)
Total de l'actif	2 048 877	2 437 127	(388 250)	(15,9)
Passif				
Emprunts hypothécaires	757 270	775 431	(18 161)	(2,3)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	18 150	96 439	(78 289)	(81,2)
Débiteures	199 219	269 916	(70 697)	(26,2)
Emprunts bancaires	56 156	—	56 156	100,0
Créditeurs et charges à payer	61 478	68 516	(7 038)	(10,3)
Total du passif	1 092 273	1 210 302	(118 029)	(9,8)
Avoir du porteur de parts				
Avoir du porteur de parts	956 604	1 226 825	(270 221)	(22,0)
Total du passif et de l'avoir du porteur de parts	2 048 877	2 437 127	(388 250)	(15,9)

Immeubles de placement : Au cours des neufs premiers mois de 2023, Cominar a transféré 76,9 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 neuf premiers mois de 2023, Cominar a vendu 26 immeubles pour un prix de vente ajusté de 296,8 millions de dollars. Au 30 septembre 2023, Cominar comptait trois propriétés et un terrain détenus en vue de la vente totalisant 69,4 millions de dollars, chacun faisant, à cette date, l'objet d'une promesse de vente définitive.

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur : Au cours des neuf 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 121,6 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. À la fin du troisième 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 : Le 24 avril 2023, Cominar a conclu avec un syndicat bancaire une convention de crédit prévoyant des facilités de crédit renouvelables pour Cominar d'un montant total pouvant atteindre 132,5 millions de dollars (les facilités de crédit). Au 30 septembre 2023, les emprunts bancaires en vertu de ces facilités totalisaient 56,2 millions de dollars.

Distributions à la société mère (IRIS) : Au cours des neuf 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 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 septembre 2023 et 2022, tels qu'ils figurent dans nos états financiers intermédiaires consolidés résumés :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation	67 979	81 605	(16,7)	219 440	301 764	(27,3)
Charges d'exploitation	(35 063)	(40 975)	(14,4)	(115 705)	(156 824)	(26,2)
Bénéfice d'exploitation net	32 916	40 630	(19,0)	103 735	144 940	(28,4)
Charge financière	(14 213)	(11 933)	19,1	(42 098)	(58 750)	(28,3)
Frais d'administration du Fonds	(9 278)	(11 685)	(20,6)	(24 853)	(24 140)	3,0
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	(94 820)	(118 298)	(19,8)	(121 569)	(44 294)	174,5
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	6	—	100,0	1 834	2 128	(13,8)
Frais de transaction	(2 114)	(576)	267,0	(11 140)	(80 554)	(86,2)
Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise	1 111	—	100,0	1 111	—	100,0
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(86 392)	(101 862)	(15,2)	(92 980)	(60 670)	53,3
Impôts sur les bénéfices	(23)	125	(118,4)	(23)	125	(118,4)
Perte nette	(86 415)	(101 737)	(15,1)	(93 003)	(60 545)	53,6
Autres éléments du résultat global						
Couvertures de flux de trésorerie						
Profit réalisé sur les instruments financiers transférés dans le bénéfice net	(647)	—	(100,0)	(647)	—	(100,0)
Ajustement des instruments financiers à la juste valeur	4 411	—	100,0	4 411	—	100,0
Résultat global	(82 651)	(101 737)	(18,8)	(89 239)	(60 545)	47,4

La baisse des produits d'exploitation et des charges d'exploitation pour les neuf premiers mois 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 38 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 les neuf premiers mois 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 des neuf premiers mois de 2023, Cominar a réévalué son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une diminution nette de 121,6 millions de dollars (diminution de 44,3 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 11,1 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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	32 916	40 630	(19,0)	103 735	144 940	(28,4)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	–	–	–	–	1 662	(100,0)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar¹	32 916	40 630	(19,0)	103 735	146 602	(29,2)

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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Type d'immeuble						
Bureau et à usage mixte	14 518	20 430	(28,9)	48 057	69 879	(31,2)
Commercial	18 335	20 596	(11,0)	55 615	60 883	(8,7)
Industriel et polyvalent	–	(396)	100,0	–	15 840	(100,0)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar¹	32 853	40 630	(19,1)	103 672	146 602	(29,3)

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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	64 357	62 791	2,5	192 026	185 271	3,6
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar ¹	(32 584)	(32 177)	1,3	(100 339)	(99 513)	0,8
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar¹	31 773	30 614	3,8	91 687	85 758	6,9

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

L'augmentation de 1,6 million de dollars des produits d'exploitation du portefeuille comparable au troisième trimestre est principalement attribuable à l'augmentation des loyers et des produits tirés des recouvrements, lesquels découlent de l'augmentation des charges d'exploitation recouvrables et des dépenses d'entretien. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par une diminution des autres produits, notamment les honoraires de gestion de projet et le produit de la vente d'équipements inutilisés en 2022. Les charges d'exploitation du portefeuille comparable ont augmenté de 0,4 million de dollars, principalement en raison d'une hausse des charges d'entretien général et des charges d'exploitation par suite de la reprise des activités dans nos immeubles de bureaux et de commerce de détail. Cette hausse a été partiellement contrebalancée par une diminution des impôts fonciers et services par suite du règlement de litiges fiscaux en cours. Par conséquent, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 1,2 million de dollars, soit 3,8 %, au troisième trimestre de 2023 par rapport à la période correspondante de 2022.

Charge financière

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	9 650	8 449	14,2	29 070	31 445	(7,6)
Intérêts sur débetures ¹	2 790	3 641	(23,4)	9 656	22 513	(57,1)
Intérêts sur emprunts bancaires (surplus en trésorerie)	991	(183)	(641,5)	1 744	2 895	(39,8)
Amortissement des coûts de financement différés et autres	1 049	383	173,9	2 359	3 327	(29,1)
Moins: intérêts capitalisés	(267)	(357)	(25,2)	(731)	(1 430)	(48,9)
Total de la charge financière – États financiers	14 213	11 933	19,1	42 098	58 750	(28,3)
Charge financière ajustée ¹	14 213	11 933	19,1	42 098	55 722	(24,4)
Pourcentage des produits d'exploitation	20,9 %	4,0 %		19,2 %	19,5 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale ²				5,05 %	4,00 %	

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 de série 9

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

L'augmentation des charges financières au troisième trimestre est principalement attribuable à i) la conclusion par Cominar en avril 2023 d'une convention de crédit (mentionnée plus bas), qui lui donne accès à des facilités de crédit et ii) l'augmentation des taux d'intérêt entre les emprunts hypothécaires remboursés et les nouveaux emprunts hypothécaires, augmentation partiellement contrebalancée par iii) une diminution des débetures après le remboursement le 23 mai 2023 des débetures non garanties de premier rang de série 10 et iv) une diminution nette de 138,6 millions de dollars des emprunts hypothécaires.

Frais d'administration du Fonds

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Salaires et avantages sociaux	3 192	2 356	35,5	9 684	7 096	36,5
Dépenses de bureau et technologies de l'information	861	707	21,8	2 809	2 129	31,9
Honoraires professionnels	1 486	1 762	(15,7)	4 317	3 127	38,1
Frais de gestion d'actifs	1 724	6 671	(74,2)	5 057	11 284	(55,2)
Autres frais	2 015	189	NM	2 986	504	492,5
Total des frais d'administration du Fonds	9 278	11 685	(20,6)	24 853	24 140	3,0

Frais de transaction

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Honoraires de banquiers et professionnels	1 611	664	142,6	4 984	27 731	(82,0)
Ajustements de clôture	503	(60)	(938,3)	5 682	17 652	(67,8)
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	–	27	(100,0)	474	19 512	(97,6)
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	(100,0)
Total des frais de transaction	2 114	576	267,0	11 140	80 554	(86,2)

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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022		2023	2022	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Bénéfice net	(86 415)	(101 737)	(15,1)	(93 003)	(60 545)	53,6
Impôts différés	–	(130)	100,0	–	(130)	100,0
Salaires de location – mise en place et renouvellement des baux	482	563	(14,4)	1 837	2 099	(12,5)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur - quote-part Cominar	94 820	118 298	(19,8)	119 741	42 880	179,2
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	–	–	–	–	192	(100,0)
Frais de transaction	2 114	576	267,0	11 140	80 554	(86,2)
Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise	(1 111)	–	(100,0)	(1 111)	–	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation ¹	9 890	17 570	(43,7)	38 604	65 050	(40,7)

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

Fonds provenant de l'exploitation ¹: Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023 se sont élevés à 9,9 millions de dollars, comparativement à 17,6 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent, en raison de la diminution de 7,7 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, laquelle est principalement liée à la vente d'immeubles de placement depuis la fin du deuxième trimestre de 2022 et à une augmentation des coûts de transactions et de la charge financière, partiellement contrebalancée par une diminution des frais d'administration du Fonds.

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 de la période de neuf premiers mois terminée le 30 septembre 2023, Cominar a utilisé le produit net des cessions d'immeubles, une partie des 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 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022	% Δ	2023	2022	% Δ
	\$	\$		\$	\$	
Perte nette	(86 415)	(101 737)	(15,1)	(93 003)	(60 545)	53,6
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation - États financiers	12 291	31 255	(60,7)	18 431	(36 973)	(149,8)
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	—	320 789	(100,0)	180 982	1 053 394	(82,8)
Surplus (déficit) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions à la société mère (IRIS)	12 291	(289 534)	(104,2)	(162 551)	(1 090 367)	(85,1)

Le déficit des flux de trésorerie en 2023 de 162,6 millions de dollars pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023 a été financé par le produit net de la vente d'immeubles de placement, une partie des 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 septembre 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	775 420	4,77 %	5,0 ans	871 870	3,63 %	4,1 ans
Débetures	199 219	5,58 %	1,4 an	269 916	5,23 %	1,7 an
Emprunts bancaires garantis	56 156	7,08 %	0,5 an	—	— %	— an
Total de la dette	1 030 795	5,05 %	4,1 ans	1 141 786	4,01 %	3,5 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 728)			(38 063)		
Dette nette	1 027 067			1 103 723		
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale ^{1,2}	19,3 %			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 septembre 2023, le solde des emprunts hypothécaires, déduction faite des frais de financement différés, s'élevait à 775,4 millions de dollars, en baisse de 96,4 millions de dollars par rapport à 871,9 millions de dollars au 31 décembre 2022. Cette diminution découle d'une nouvelle hypothèque de 270,0 millions de dollars, des emprunts hypothécaires de 98,5 millions de dollars pris en charge par des acheteurs de propriétés, 253,8 millions de dollars d'emprunts hypothécaires remboursés et des remboursements de capital mensuels totalisant 12,9 millions de dollars. Au 30 septembre 2023, le taux contractuel moyen pondéré était de 4,77 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 4,90 %.

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 octobre à décembre)	4 704	–	4 704	– %
2024	18 470	102 121	120 591	4,00 %
2025	14 690	28 437	43 127	6,35 %
2026	15 046	–	15 046	– %
2027	15 685	–	15 685	– %
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 %
Total	96 225	683 118	779 343	4,77 %

¹ Sur la base des échéances contractuelles de chaque année.

Au 30 septembre 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 septembre 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 facilités de crédit et de ses fonds en caisse.

Au 30 septembre 2023, le terme résiduel moyen pondéré des débetures était de 1,4 an.

Emprunts bancaires

Le 24 avril 2023, Cominar a conclu avec un consortium bancaire une convention de crédit (la « convention de crédit ») qui lui donne accès à des facilités de crédit. Aux termes de la convention de crédit, les prêteurs se sont engagés à lui donner accès à des facilités renouvelables (collectivement « facilités de crédit ») échéant en avril 2024 et garanties par des hypothèques sur trois propriétés ayant une valeur comptable de 260,6 millions de dollars. Les facilités de crédit se composent de la facilité renouvelable A et de la facilité renouvelable B. 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 septembre 2023, les emprunts bancaires liés à ces facilités totalisaient 56,2 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 septembre 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 à l'occasion 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 septembre 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	140 498	181 703
Frais d'administration du Fonds (12 derniers mois)	(33 026)	(32 313)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	325	(64)
BAIIA (12 derniers mois) ²	107 797	149 326
Charge financière ajustée (12 derniers mois) ¹	53 646	67 198
Ratio de couverture des intérêts²	2,01 : 1	2,22 : 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 septembre 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net (12 derniers mois)	140 498	181 703
Frais d'administration du Fonds (12 derniers mois)	(33 026)	(32 313)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	325	(64)
BAIIA (12 derniers mois) ²	107 797	149 326
Charge financière ajustée (12 derniers mois) ¹	53 646	67 198
Remboursements mensuels d'hypothèques (12 derniers mois)	17 173	26 762
Ratio de couverture de la dette²	1,52 : 1	1,59 : 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 septembre 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Emprunts hypothécaires	775 420	871 870
Débetures	199 219	269 916
Emprunts bancaires	56 156	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 728)	(38 063)
Total de la dette nette	1 027 067	1 103 723
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2 045 149	2 399 064
Ratio d'endettement ^{1,2}	50,2 %	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.

Instruments financiers

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque d'augmentation ou de diminution de la valeur des instruments financiers causée par la fluctuation des taux d'intérêt. Cominar est exposé au risque de flux de trésorerie en raison de la fluctuation des taux d'intérêt liés à ses obligations financières portant intérêt à taux variable. À l'occasion, Cominar peut conclure des dérivés sur taux d'intérêt fixe pour gérer son exposition au risque de flux de trésorerie. Au 30 septembre 2023, Cominar détenait un swap taux variable-taux fixe afin de couvrir une partie du risque de flux de trésorerie rattaché au taux d'intérêt qui est associé à la dette à taux variable.

De plus, au moment du refinancement d'un emprunt, selon la disponibilité des fonds sur le marché et la perception des prêteurs à l'égard du risque de Cominar, la marge ajoutée au taux de référence, comme le taux CDOR ou le taux des acceptations bancaires, peut varier et ainsi influencer directement le taux d'intérêt à payer par Cominar.

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés

Le 5 juillet 2023, Cominar a conclu un contrat de swap de 5 ans à intervalles trimestriels basé sur l'échange d'un taux variable basé sur le CDOR contre un taux fixe de 6,3 %. Un actif dérivé d'une juste valeur de 3 764 \$ et des intérêts à recevoir sur le swap de 647 \$ ont été comptabilisés au 30 septembre 2023

Cominar a classé ces éléments au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
À recevoir - nominal	240 000	–
À recevoir - taux	6,3 %	– %
À payer - nominal	240 000	–
À payer - taux	7,2 %	– %

Transactions entre parties liées

Depuis le 1^{er} mars 2022, Cominar est une filiale en propriété exclusive 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 neuf mois terminée le 30 septembre 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 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Souscription de la société mère (IRIS) dans le cadre de l'Arrangement	–	–	–	4 241 571
Remboursement de la souscription à recevoir de la société mère (IRIS)	–	282 743	–	1 630 901
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	–	320 789	180 982	1 065 789
Frais de gestion d'actifs et remboursement de frais à la société mère (IRIS)	–	5 152	–	7 765
Frais de gestion d'actifs d'une coentreprise sous contrôle commun	1 501	1 501	4 502	3 501
Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires	725	825	2 075	975

Portefeuille immobilier

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	1 845 061	1 988 690
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur – Quote-part Cominar ¹	70 375	66 929
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	69 380	312 866
Nombre d'immeubles productifs de revenu	30	56
Superficie locative (pi ²)	9 456 000	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 septembre 2023		31 décembre 2022	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Bureau et à usage mixte	20	5 076 000	34	6 213 000
Commercial	10	4 380 000	22	5 706 000
Total	30	9 456 000	56	11 919 000

Sommaire par marché géographique

	30 septembre 2023		31 décembre 2022	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi ²
Montréal	21	8 455 000	37	9 864 000
Québec	6	465 000	14	1 408 000
Ontario - Ottawa ¹	3	536 000	5	647 000
Total	30	9 456 000	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 septembre	Trimestres			Cumulatif (neuf mois)		
	2023	2022		2023	2022	
	\$	\$	Δ %	\$	\$	Δ %
Dépenses en capital – augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	3 620	1 679	115,6	11 007	12 544	(12,3)
Dépenses en capital – maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	2 587	2 321	11,5	9 472	5 705	66,0
Total	6 207	4 000	55,2	20 479	18 249	12,2
Améliorations locatives	5 891	7 231	(18,5)	12 420	10 964	13,3
Frais relatifs à la location	231	508	(54,5)	1 378	3 543	(61,1)
Sous-total des dépenses en capital	12 329	11 739	5,0	34 277	32 756	4,6
Propriétés en développement	2 791	1 403	98,9	7 646	2 301	232,3
Intérêts capitalisés sur les propriétés en développement	–	–	–	–	580	(100,0)
Total des dépenses en capital¹ (incluant intérêts capitalisés)	15 120	13 142	15,1	41 923	35 637	17,6

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.

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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)	109 872	76 911	485 378
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	–	–	–	7 867
Coûts capitalisés	1 067	156	1 223	11 709
Ajustement de la juste valeur	(22 910)	(1 869)	(24 779)	(27 706)
Cessions	(143 196)	(153 644)	(296 840)	(3 527 883)
Solde à la fin de la période	66 000	3 380	69 380	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 neuf mois terminée le 30 septembre 2023, Cominar a vendu 26 immeubles de placement détenus en vue de la vente à un prix total de 296,8 millions de dollars.

Investissement dans des coentreprises

30 septembre			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 septembre 2023
Type d'immeuble	
Bureau et à usage mixte	86,5 %
Commercial	93,6 %
Total	89,7 %

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

Baux venant à échéance

Exercices se terminant les 31 décembre	2023	2024	2025	2026	2027
Bureau et à usage mixte					
Superficie locative (pieds carrés)	620 098	626 826	828 021	195 579	904 984
% du portefeuille – Bureau et à usage mixte	12,2 %	12,3 %	16,3 %	3,9 %	17,8 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	896 340	539 669	415 485	214 688	372 245
% du portefeuille – Commercial	20,5 %	12,3 %	9,5 %	4,9 %	8,5 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	1 516 438	1 166 495	1 243 506	410 267	1 277 229
% du portefeuille – Total	16,0 %	12,3 %	13,2 %	4,3 %	13,5 %

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, 77,7 % de la superficie locative venant à échéance en 2023 avait été renouvelé et la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés s'est élevée 5,2 %.

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

Type d'immeuble	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)
Bureau et à usage mixte	12,9	18,5
Commercial	4,9	8,2
Moyenne pondérée du portefeuille total	9,1	13,6

Parts émises et en circulation

	Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 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 septembre 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 ». Toutes les parts du FPI sont détenues par IRIS. 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.

