Rapport de gestion

Exercice terminé le 31 décembre 2023

Cominar

Table des matières

3 Rapport de gestion

3 Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
4 Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières
5 Faits saillants financiers et opérationnels
5 Information trimestrielle choisie
6 Information annuelle choisie
7 Aperçu général et stratégie de l'entreprise
8 Aperçu de l'exercice 2023
9 Rapprochements selon la quote-part Cominar
11 Analyse de la performance
12 Résultats d'exploitation
16 Fonds provenant de l'exploitation
16 Distributions
17 Liquidités et sources de financement
21 Transactions entre parties liées
21 Portefeuille immobilier
22 Immeubles de placement, investissements et cessions
23 Opérations immobilières
24 Parts émises et en circulation
25 Risques et incertitudes
28 Événements postérieurs à la date du bilan

Rapport de gestion

Le rapport de gestion qui suit a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar », le « Fonds » ou le « FPI ») pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023, par rapport à l'exercice terminé le 31 décembre 2022, ainsi que sa situation financière à cette date. Ce rapport de gestion, daté du 29 février 2024, fait état de toute l'information importante disponible à cette date et doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés et les notes afférentes disponibles 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 consolidés préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'*International Accounting Standards Board* (« IASB »).

Mode de présentation

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

Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds 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. La notice annuelle de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 est également disponible sur le site 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 le 29 février 2024.

Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

À l'occasion, nous faisons des déclarations prospectives verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous pouvons faire ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de débentures et dans d'autres communications. Ces informations comprennent des déclarations concernant les objectifs de Cominar, ses stratégies pour atteindre ces objectifs, ainsi que des déclarations concernant les convictions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, et des déclarations similaires concernant les événements futurs anticipés, les résultats, les circonstances, les performances ou les attentes qui ne sont pas des faits historiques. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et reposent sur des hypothèses. Ces déclarations prospectives reflètent nos intentions, projets, attentes et prévisions concernant notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre performance et nos projets et occasions d'affaires futurs. Les déclarations prospectives se reconnaissent souvent par l'emploi des mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « soupçonner », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » ou par des énoncés selon lesquels certains événements, actions, évènements ou résultats « pourraient » se produire ou être accomplis ainsi que par l'emploi d'expressions similaires et de leurs variantes et du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visant à dénoter des déclarations prospectives qui se rapportent à Cominar.

Cominar est assujetti à des risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats réels du FPI diffèrent sensiblement des résultats exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives comprennent, sans toutefois s'y limiter, les maladies et épidémies, l'accès au capital et au financement par emprunt, les effets de la conjoncture économique et commerciale générale, les risques associés à la propriété des biens immobiliers, notamment les changements climatiques, la concurrence dans le secteur, l'inflation, les fluctuations des devises et des taux d'intérêt, les risques associés à l'acquisition, à la cession ou à l'aménagement futurs de biens immobiliers, au recrutement et au maintien en poste d'employés et de dirigeants, aux modifications législatives ou réglementaires, à la conformité aux lois et règlements environnementaux, à l'augmentation des frais d'entretien et d'exploitation, aux limites de nos activités, aux pertes générales non assurées, aux conflits d'intérêts potentiels, aux menaces en matière de sécurité et au recours aux technologies et à la cybersécurité connexes.

Les déclarations prospectives ne garantissent pas le rendement futur et comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que nos résultats ou notre rendement réels diffèrent considérablement des perspectives, des résultats ou du rendement futur sous-entendus dans ces déclarations.

Nous informons les lecteurs que la liste susmentionnée de facteurs susceptibles d'influer sur nos résultats futurs n'est pas exhaustive. Les personnes, et notamment les porteurs de débentures, qui se fient à des déclarations prospectives pour prendre des décisions ayant trait à Cominar doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes. Sauf indication contraire,

toutes les déclarations prospectives ne sont valables qu'en date du présent rapport de gestion. Nous n'assumons aucune obligation de mettre à jour les déclarations prospectives susmentionnées, sauf tel que requis par les lois applicables.

Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion.

Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières

Les états financiers consolidés de Cominar sont préparés conformément aux IFRS. Cependant, nous publions de l'information, incluse dans ce rapport de gestion, au sujet de certaines mesures financières non définies par les IFRS, de 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.

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

Exercices terminés les 31 décembre	2023	2022 [2]		
	$	$	Δ %	Page
Performance financière				
Produits d'exploitation — États financiers	**283 217**	382 010	(25,9)	12
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**283 217**	385 155	(26,5)	12
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**133 147**	181 703	(26,7)	13
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**133 147**	183 367	(27,4)	13
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]	**115 906**	141 924	(18,3)	13
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(29 061)**	(92 561)	(68,6)	25
Perte nette	**(333)**	(95 022)	(99,6)	12
Résultat global	**(7 793)**	(95 022)	(91,8)	12
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**48 738**	82 803	(41,1)	16
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	**205 983**	1 144 634	(82,0)	16
Total de l'actif	**2 090 003**	2 437 127	(14,2)	9
Financement				
Ratio d'endettement [1]	**47,7 %**	46,0 %		18
Ratio de couverture des intérêts [1]	**1,86:1**	2.22:1		18
Ratio de couverture du service de la dette [1]	**1,41:1**	1,59:1		19
Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette totale [1]	**5,10 %**	4,01 %		17
Terme résiduel moyen pondéré de la dette totale (années) [1]	**3,8**	3,5		17
Ratio de la dette non garantie sur la dette totale [1]	**19,9 %**	23,6 %		17
Information opérationnelle				
Nombre d'immeubles de placement	**22**	56		21
Superficie locative (en milliers de pieds carrés)	**9 163**	11 919		21
Taux d'occupation commis	**89,7 %**	89,2 %		23
Activités de développement				
Immeubles en développement — Quote-part Cominar [1]	**31 719**	8 979		9

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	Déc. 2023	Sept. 2023	Juin 2023	Mars 2023	Déc. 2022	Sept. 2022	Juin 2022	Mars 2022 [2]
	$	$	$	$	$	$	$	$
Performance financière								
Produits d'exploitation — États financiers	**63 777**	67 979	73 491	77 970	80 246	81 605	80 368	139 791
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [1]	**63 777**	67 979	73 491	77 970	80 246	81 605	80 533	142 771
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**29 412**	32 916	35 686	35 133	36 763	40 630	39 311	64 999
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**29 412**	32 916	35 686	35 133	36 765	40 630	39 395	66 577
Bénéfice net (perte nette)	**92 670**	(86 415)	(10 559)	3 971	(34 477)	(101 737)	19 080	22 112
Résultat global	**81 446**	(82 651)	(10 559)	3 971	(34 477)	(101 737)	19 080	22 112
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**10 134**	9 890	12 752	15 961	17 753	17 570	20 807	26 673
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	**7 472**	12 291	9 310	(3 170)	20 375	31 255	(6 416)	(61 812)
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	**N/A**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8 210
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	**25 000**	—	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 ».

Information annuelle choisie

Exercices terminés les 31 décembre	2023	2022 [1]	2021 [2]
	$	$	$
Performance financière			
Produits d'exploitation — États financiers	**283 217**	382 010	658 594
Produits d'exploitation — Quote-part Cominar [3]	**283 217**	385 155	674 838
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**133 147**	181 703	342 238
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [3]	**133 147**	183 367	351 177
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(29 061)**	(92 561)	(347 855)
Perte nette	**(333)**	(95 022)	(195 308)
Fonds provenant de l'exploitation [3]	**48 738**	82 803	178 888
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	**25 903**	(16 598)	202 489
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	**205 983**	1 144 634	—

1 L'exercice terminé le 31 décembre 2022 comprend l'incidence de l'Arrangement.
2 L'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 17,8 millions de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars reçue en règlement de réclamation concernant Sears Canada.
3 Se reporter à la section « Mesures financières non définies par les IFRS et autres mesures financières ».

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 société affiliée de Canderel Management Inc., de certaines sociétés affiliées de FrontFour Capital Group LLC, d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis »), des 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 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 22 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 [1]	Superficie locative (pi^2) [2]	Taux d'occupation commis
Bureau et à usage mixte	14	4 609 000	86,5 %
Commercial	8	4 554 000	93,3 %
Total	**22**	**9 163 000**	**89,7 %**

1 Au cours du deuxième trimestre de 2023, Cominar a reclassé ses immeubles en regroupant plusieurs bâtiments au même endroit.
2 Cominar a reclassé la partie résidentielle d'Alexis Nihon en déplaçant les 426 unités totalisant 301 000 pieds carrés en superficie locative de type immeuble commercial à des fins statistiques.

Marché géographique	Nombre d'immeubles [1]	Superficie locative (pi^2) [2]	Taux d'occupation commis
Montréal	17	8 527 200	90,1 %
Québec	2	120 000	93,4 %
Ottawa	3	516 000	81,2 %
Total	**22**	**9 163 200**	**89,7 %**

1 Au cours du deuxième trimestre de 2023, Cominar a reclassé ses immeubles en regroupant plusieurs bâtiments au même endroit.
2 Cominar a reclassé la partie résidentielle d'Alexis Nihon en déplaçant les 426 unités totalisant 301 000 pieds carrés dans la superficie locative du marché de Montréal à des fins statistiques.

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.

Aperçu de l'exercice 2023

Immeubles de placement : Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2023, Cominar a transféré un montant net de 122,1 millions de dollars des immeubles productifs de revenu aux immeubles de placement détenus en vue de la vente. Ces immeubles faisaient l'objet d'efforts de vente ou d'ententes de vente conditionnelle.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente : En 2023, Cominar a vendu 34 immeubles pour un prix de vente ajusté total de 365,6 millions de dollars. Au 31 décembre 2023, Cominar détenait 2 immeubles et 1 terrain en vue de la vente pour un total de 45,2 millions de dollars.

Performance financière

Bénéfice d'exploitation net: Le bénéfice d'exploitation net a diminué de 48,6 millions de dollars en 2023 par rapport à 2022, ce qui s'explique principalement par la vente de 226 immeubles de placement à la clôture de l'Arrangement en 2022 et par la vente de 46 immeubles de placement depuis la fin du premier trimestre de 2022.

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable [1]: Les produits d'exploitation du portefeuille comparable ont augmenté de 3,1 % en 2023 par rapport à 2022, en raison principalement de l'augmentation des loyers et de la hausse des produits tirés des recouvrements, celle-ci étant attribuable à l'augmentation des charges d'exploitation recouvrables, des dépenses d'investissement liées à l'entretien et des revenus de stationnement, facteurs qui ont été en partie contrebalancés par une diminution des autres produits, à savoir les honoraires de gestion de projet et le produit tiré de la vente de matériel inutilisé en 2022. L'augmentation de 0,9 % des charges d'exploitation des immeubles comparables enregistrée en 2023 par rapport à 2022 est principalement attribuable à la hausse des frais généraux d'entretien et d'exploitation qui a résulté de l'augmentation de l'activité dans nos immeubles de bureaux et de commerce de détail, partiellement contrebalancée par une diminution des impôts fonciers et des services immobiliers à la suite du règlement de litiges fiscaux en cours. Par conséquent, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 5,7 % en 2023 par rapport à 2022.

Juste valeur des immeubles de placement : Au cours de 2023, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille immobilier à l'aide d'évaluations externes, ainsi que d'ententes définitives de vente d'immeubles de placement, et a déterminé qu'une diminution nette de 29,1 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur.

Perte nette: La perte nette pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023 s'est élevée à 0,3 millions de dollars comparativement à une perte nette de 95,0 millions de dollars pour 2022. La diminution de la perte nette de 94,7 millions de dollars s'explique principalement par i) une diminution de 62,2 millions de dollars des frais de transaction (qui, en 2022, ont été principalement engagés à la suite de l'Arrangement), ii) une variation favorable de 63,5 millions de dollars de la juste valeur de nos immeubles de placement, et iii) une diminution de 15,1 millions de dollars des charges financières, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par une diminution de 48,6 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, qui s'explique principalement par la vente de 226 immeubles de placement à la clôture de l'Arrangement en 2022 et par la vente de 46 immeubles de placement depuis la fin du premier trimestre 2022.

Fonds provenant de l'exploitation [1]: Les fonds provenant de l'exploitation pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023 se sont élevés à 48,7 millions de dollars comparativement à 82,8 millions de dollars pour l'exercice précédent en raison de la baisse de 48,6 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, laquelle est principalement liée à la vente d'immeubles de placement en 2022 et 2023, partiellement compensée par la diminution des charges financières et des frais d'administration du Fonds.

Financement

Remboursement des débentures de série 10 : Le 23 mai 2023, Cominar a remboursé ses débentures non garanties de premier rang de série 10 totalisant 71 097 $ et portant intérêt au taux de 4,247 % en recourant aux facilités de crédit de 2023 (telles qu'elles sont définies ci-après) et aux fonds en caisse.

Ratio d'endettement [1] **:** Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement de Cominar s'élevait à 47,7 % (46,0 % au 31 décembre 2022).

Ratio de couverture des intérêts [1] **:** Au 31 décembre 2023, le ratio de couverture des intérêts de Cominar s'élevait à 1,86 : 1 (2,22 : 1 au 31 décembre 2022).

Portefeuille au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, le portefeuille de Cominar, y compris ses immeubles détenus en vue de la vente, était composé de 14 immeubles de bureaux et à usage mixte d'environ 4,6 millions de pieds carrés et de 8 immeubles commerciaux d'environ 4,6 millions de pieds carrés situés dans les régions de Montréal, Québec et Ottawa, représentant une superficie locative totale d'environ 9,2 millions de pieds carrés pour une juste valeur totale de 2,0 milliards de dollars.

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

Rapprochements selon la quote-part Cominar

Dans les états financiers consolidés de Cominar, conformément à IFRS 11 *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 consolidés de Cominar établis selon les IFRS et ses états financiers consolidés incluant sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de ses coentreprises.

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]
	$	$	$	$	$	$
Actif						
Immeubles de placement						
Immeubles productifs de revenu	**1 915 300**	**—**	**1 915 300**	1 988 690	—	1 988 690
Immeubles en développement	**—**	**31 719**	**31 719**	—	8 979	8 979
Terrains détenus pour développement futur	**51 326**	**—**	**51 326**	52 700	5 250	57 950
	1 966 626	**31 719**	**1 998 345**	2 041 390	14 229	2 055 619
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**45 152**	**7 125**	**52 277**	312 865	—	312 865
Participation dans les coentreprises	**32 107**	**(32 107)**	**—**	13 317	(13 317)	—
Créances hypothécaires	**19 500**	**—**	**19 500**	10 000	—	10 000
Débiteurs	**10 975**	**300**	**11 275**	17 823	95	17 918
Frais payés d'avance et autres actifs	**4 142**	**—**	**4 142**	3 669	—	3 669
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**11 501**	**—**	**11 501**	38 063	—	38 063
Total de l'actif	**2 090 003**	**7 037**	**2 097 040**	2 437 127	1 007	2 438 134
Passif						
Emprunts hypothécaires	**732 705**	**—**	**732 705**	775 431	—	775 431
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	**20 346**	**—**	**20 346**	96 439	—	96 439
Débentures	**199 354**	**—**	**199 354**	269 916	—	269 916
Passifs dérivés	**7 460**	**—**	**7 460**	—	—	—
Emprunts bancaires	**50 396**	**—**	**50 396**	—	—	—
Créditeurs et charges à payer	**66 693**	**7 037**	**73 730**	68 516	1 007	69 523
Total du passif	**1 076 954**	**7 037**	**1 083 991**	1 210 302	1 007	1 211 309
Avoir du porteur de parts						
Avoir du porteur de parts	**1 013 049**	**—**	**1 013 049**	1 226 825	—	1 226 825
Total du passif et de l'avoir du porteur de parts	**2 090 003**	**7 037**	**2 097 040**	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 31 décembre	2023			2022		
	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]
	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**63 777**	**—**	**63 777**	80 246	—	80 246
Charges d'exploitation	**(34 365)**	**—**	**(34 365)**	(43 483)	2	(43 481)
Bénéfice d'exploitation net	**29 412**	**—**	**29 412**	36 763	2	36 765
Charge financière	**(13 075)**	**7**	**(13 068)**	(11 548)	(2)	(11 550)
Frais d'administration du Fonds	**(6 632)**	**(80)**	**(6 712)**	(8 173)	(20)	(8 193)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**92 508**	**316**	**92 824**	(48 267)	(939)	(49 206)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	**243**	**(243)**	**—**	(846)	846	—
Frais de transaction	**(9 647)**		**(9 647)**	(2 469)	113	(2 356)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	**92 809**	**—**	**92 809**	(34 540)	—	(34 540)
Impôts sur les bénéfices	**(139)**	**—**	**(139)**	63	—	63
Bénéfice net (perte nette)	**92 670**	**—**	**92 670**	(34 477)	—	(34 477)
Autres éléments du résultat global						
Couvertures de flux de trésorerie						
Profit réalisé sur les instruments financiers transférés dans le bénéfice net	**(727)**	**—**	**(727)**	—	—	—
Ajustement des instruments financiers à la juste valeur	**(10 497)**	**—**	**(10 497)**	—	—	—
Résultat global	**81 446**	**—**	**81 446**	(34 477)	—	(34 477)

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

Exercices terminés les 31 décembre	2023			2022		
	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]	États financiers consolidés	Coentreprises	Quote-part Cominar[1]
	$	$	$	$	$	$
Produits d'exploitation	**283 217**	**—**	**283 217**	382 010	3 145	385 155
Charges d'exploitation	**(150 070)**	**—**	**(150 070)**	(200 307)	(1 481)	(201 788)
Bénéfice d'exploitation net	**133 147**	**—**	**133 147**	181 703	1 664	183 367
Charge financière	**(55 173)**	**13**	**(55 160)**	(70 298)	(768)	(71 066)
Frais d'administration du Fonds	**(31 485)**	**(80)**	**(31 565)**	(32 313)	(41)	(32 354)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	**(29 061)**	**2 144**	**(26 917)**	(92 561)	475	(92 086)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	**2 077**	**(2 077)**	**—**	1 282	(1 282)	—
Frais de transaction	**(20 787)**		**(20 787)**	(83 023)	(48)	(83 071)
Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise	**1 111**	**—**	**1 111**	—	—	—
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	**(171)**	**—**	**(171)**	(95 210)	—	(95 210)
Impôts sur les bénéfices	**(162)**	**—**	**(162)**	188	—	188
Perte nette	**(333)**	**—**	**(333)**	(95 022)	—	(95 022)
Autres éléments du résultat global						
Couvertures de flux de trésorerie						
Profit réalisé sur les instruments financiers transférés dans le bénéfice net	**(1 374)**	**—**	**(1 374)**	—	—	—
Ajustement des instruments financiers à la juste valeur	**(6 086)**	**—**	**(6 086)**	—	—	—
Résultat global	**(7 793)**	**—**	**(7 793)**	(95 022)	—	(95 022)

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022		
	$	$	Δ $	Δ %
Actif				
Immeubles de placement				
Immeubles productifs de revenu	**1 915 300**	1 988 690	(73 390)	(3,7)
Terrains détenus pour le développement futur	**51 326**	52 700	(1 374)	(2,6)
	1 966 626	2 041 390	(74 764)	(3,7)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**45 152**	312 865	(267 713)	(85,6)
Participation dans des coentreprises	**32 107**	13 317	18 790	141,1
Créances hypothécaires	**19 500**	10 000	9 500	95,0
Débiteurs	**10 975**	17 823	(6 848)	(38,4)
Frais payés d'avance et autres actifs	**4 142**	3 669	473	12,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**11 501**	38 063	(26 562)	(69,8)
Total de l'actif	**2 090 003**	2 437 127	(347 124)	(14,2)
Passif				
Emprunts hypothécaires	**732 705**	775 431	(42 726)	(5,5)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	**20 346**	96 439	(76 093)	(78,9)
Débentures	**199 354**	269 916	(70 562)	(26,1)
Passifs dérivés	**7 460**	—	7 460	100,0
Emprunts bancaires	**50 396**	—	50 396	100,0
Créditeurs et charges à payer	**66 693**	68 516	(1 823)	(2,7)
Total du passif	**1 076 954**	1 210 302	(133 348)	(11,0)
Avoir du porteur de parts				
Avoir du porteur de parts	**1 013 049**	1 226 825	(213 776)	(17,4)
Total du passif et de l'avoir du porteur de parts	**2 090 003**	2 437 127	(347 124)	(14,2)

Immeubles de placement : Au cours de l'année 2023, Cominar a transféré 122,1 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 de l'année 2023, Cominar a vendu 34 immeubles pour un prix de vente ajusté de 365,6 millions de dollars. Au 31 décembre 2023, Cominar comptait deux propriétés et un terrain détenus en vue de la vente totalisant 45,2 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 : En 2023, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille immobilier à l'aide d'évaluations externes et d'ententes définitives de vente d'immeubles de placement et a déterminé qu'une réduction nette de 29,1 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable de ses immeubles de placement à leur juste valeur.

Débentures : Le 23 mai 2023, Cominar a remboursé ses débentures 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 de 2023). Au 31 décembre 2023, les emprunts bancaires aux termes de ces facilités totalisaient 50,4 millions de dollars et le montant disponible s'élevait à 29,6 millions de dollars. Les facilités de crédit de 2023 ont été entièrement remboursées le 8 janvier 2024 en utilisant une partie de la facilité de crédit de 2024 (telle qu'elle est définie ci-après). Se reporter à la rubrique « Événements postérieurs à la date du bilan ».

Distributions à la société mère (IRIS) : Au cours de l'année 2023, Cominar a déclaré et versé des distributions en espèces de 206,0 millions de dollars, dont une tranche de 111,3 millions de dollars provient du produit net tiré des cessions d'immeubles, une tranche de 88,7 millions de dollars vient des facilités de crédit de 2023 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 31 décembre 2023 et 2022, tels qu'ils figurent dans nos états financiers consolidés :

	Trimestre			Exercices		
Périodes terminées les 31 décembre	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation	**63 777**	80 246	(20,5)	**283 217**	382 010	(25,9)
Charges d'exploitation	**(34 365)**	(43 483)	(21,0)	**(150 070)**	(200 307)	(25,1)
Bénéfice d'exploitation net	**29 412**	36 763	(20,0)	**133 147**	181 703	(26,7)
Charge financière	**(13 075)**	(11 548)	13,2	**(55 173)**	(70 298)	(21,5)
Frais d'administration du Fonds	**(6 632)**	(8 173)	(18,9)	**(31 485)**	(32 313)	(2,6)
Ajustements des immeubles de placement à la juste valeur	**92 508**	(48 267)	(291,7)	**(29 061)**	(92 561)	(68,6)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	**243**	(846)	(128,7)	**2 077**	1 282	62,0
Frais de transaction	**(9 647)**	(2 469)	290,7	**(20 787)**	(83 023)	(75,0)
Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise	**—**	—	—	**1 111**	—	100,0
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	**92 809**	(34 540)	(368,7)	**(171)**	(95 210)	(99,8)
Impôts sur les bénéfices	**(139)**	63	(320,6)	**(162)**	188	(186,2)
Bénéfice net (perte nette)	**92 670**	(34 477)	(368,8)	**(333)**	(95 022)	(99,6)
Autres éléments du résultat global						
Couvertures de flux de trésorerie						
Profit réalisé sur les instruments financiers transférés dans le bénéfice net	**(727)**	—	(100,0)	**(1 374)**	—	(100,0)
Ajustement des instruments financiers à la juste valeur	**(10 497)**	—	(100,0)	**(6 086)**	—	(100,0)
Résultat global	**81 446**	(34 477)	(336,2)	**(7 793)**	(95 022)	(91,8)

La baisse des produits d'exploitation et des charges d'exploitation découle principalement de la vente de 226 immeubles de placement à la clôture de l'Arrangement en 2022 et de la vente de 46 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 s'explique essentiellement par le remboursement de la dette dans le cadre de l'Arrangement. Se reporter à la section « Charge financière ».

Au cours de l'année 2023, Cominar a réévalué son portefeuille immobilier et a déterminé qu'une diminution nette de 29,1 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 20,8 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 consolidés de Cominar, qui est calculé en prenant les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation telles que les services publics, les réparations et l'entretien et les impôts fonciers. Le bénéfice d'exploitation net ne comprend pas les frais d'intérêts ni les autres frais qui ne sont pas propres à l'exploitation quotidienne des immeubles de Cominar. Cominar considère le bénéfice d'exploitation net comme une mesure utile pour évaluer le rendement d'exploitation de ses biens immobiliers.

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

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

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestres			Exercices		
	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	**29 412**	36 763	(20,0)	**133 147**	181 703	(26,7)
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	**—**	2	(100,0)	**—**	1 664	(100,0)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**29 412**	36 765	(20,0)	**133 147**	183 367	(27,4)

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 31 décembre	Trimestres			Exercices		
	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Type d'immeuble						
Bureau et à usage mixte	**14 040**	17 854	(21,4)	**62 160**	87 733	(29,1)
Commercial	**15 372**	18 927	(18,8)	**70 987**	79 810	(11,1)
Industriel et polyvalent	**—**	(16)	100,0	**—**	15 824	(100,0)
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar [1]	**29 412**	36 765	(20,0)	**133 147**	183 367	(27,4)

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 1er 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 31 décembre	Trimestres			Exercices		
	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Produits d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [1]	**62 576**	61 747	1,3	**246 078**	238 684	3,1
Charges d'exploitation du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [1]	**(34 103)**	(33 424)	2,0	**(130 172)**	(129 053)	0,9
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable - Quote-part Cominar [1]	**28 473**	28 323	0,5	**115 906**	109 631	5,7

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

L'augmentation de 0,8 million de dollars des produits d'exploitation du portefeuille comparable au quatrième trimestre est principalement attribuable à l'augmentation des loyers et des produits tirés des recouvrements, celle-ci étant attribuable à l'augmentation des charges d'exploitation recouvrables et des dépenses d'investissement liées à l'entretien, partiellement contrebalancée par une diminution des loyers à pourcentage. Les charges d'exploitation des immeubles comparables ont augmenté

de 0,7 million de dollars en raison principalement de la hausse des frais généraux d'entretien et d'exploitation qui a résulté de l'augmentation de l'activité dans nos immeubles de bureaux et de commerce de détail, partiellement contrebalancée par une diminution des impôts fonciers et des services immobiliers à la suite du règlement de litiges fiscaux en cours. Par conséquent, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 0,2 million de dollars, ou 0,5 %, au quatrième trimestre de 2023 par rapport à la période correspondante de 2022.

Les produits d'exploitation du portefeuille comparable ont augmenté de 3,1 % en 2023 par rapport à 2022, en raison principalement de l'augmentation des loyers et de la hausse des produits tirés des recouvrements, celle-ci étant attribuable à l'augmentation des charges d'exploitation recouvrables et des dépenses d'investissement liées à l'entretien et des revenus de stationnement, facteurs qui ont été en partie contrebalancés par une diminution des autres produits, à savoir les honoraires de gestion de projet et le produit tiré de la vente de matériel inutilisé en 2022. L'augmentation de 0,9 % des charges d'exploitation des immeubles comparables enregistrée en 2023 par rapport à 2022 est principalement attribuable à la hausse des frais généraux d'entretien et d'exploitation qui a résulté de l'augmentation de l'activités dans nos immeubles de bureaux et de commerce de détail, partiellement contrebalancée par une diminution des impôts fonciers et des services immobiliers à la suite du règlement de litiges fiscaux en cours. Par conséquent, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 5,7 % en 2023 par rapport à 2022.

Charge financière

	Trimestres			Exercices		
Périodes terminées les 31 décembre	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Intérêts sur emprunts hypothécaires	**9 170**	8 054	13,9	**38 240**	39 499	(3,2)
Intérêts sur débentures [1]	**2 537**	3 563	(28,8)	**12 193**	26 076	(53,2)
Intérêts sur emprunts bancaires (surplus en trésorerie)	**779**	(375)	(307,7)	**2 523**	2 520	0,1
Amortissement des coûts de financement différés et autres	**875**	671	30,4	**3 234**	3 998	(19,1)
Moins: intérêts capitalisés	**(286)**	(365)	(21,6)	**(1 017)**	(1 795)	(43,3)
Total de la charge financière — États financiers	**13 075**	11 548	13,2	**55 173**	70 298	(21,5)
Charge financière ajustée [1]	**13 075**	11 548	13,2	**55 173**	67 270	(18,0)
Pourcentage des produits d'exploitation	**20,5 %**	14,4 %		**19,5 %**	18,4 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette totale [2]				**5,10 %**	4,01 %	

1 L'année terminée le 31 décembre 2022 comprend 1,1 million de dollars de frais de financement différés radiés liés au paiement du droit facultatif en faveur de certains détenteurs de débentures et 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement payés dans le cadre du rachat de débentures 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 quatrième trimestre est principalement attribuable à i) la conclusion par Cominar, en avril 2023, de la convention de crédit de 2023 en vertu de laquelle ont été établies les facilités de crédit de 2023, 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 débentures après le remboursement le 23 mai 2023 des débentures non garanties de premier rang de série 10 et une diminution nette de 118,8 millions de dollars des emprunts hypothécaires.

Frais d'administration du Fonds

	Trimestres			Exercices		
Périodes terminées les 31 décembre	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Salaires et avantages sociaux	**2 652**	2 194	20,9	**12 336**	9 520	29,6
Frais de bureau et dépenses liées aux TI	**772**	865	(10,8)	**3 581**	2 764	29,6
Honoraires professionnels	**642**	2 205	(70,9)	**4 959**	5 332	(7,0)
Frais de gestion d'actifs	**1 925**	2 660	(27,6)	**6 982**	13 944	(49,9)
Coûts de pré-développement	**429**	—	100,0	**2 390**	—	
Autres frais	**212**	249	(14,9)	**1 237**	753	64,3
Total des frais d'administration du Fonds	**6 632**	8 173	(18,9)	**31 485**	32 313	(2,6)

Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur

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

Au cours de 2023, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille d'immeubles de placement à l'aide d'évaluations externes et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement et a déterminé qu'une diminution nette de 29,1 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, l'ajustement représentait une augmentation de 92,5 millions de dollars. L'ajustement de la juste valeur liée aux immeubles de placement détenus au 31 décembre 2023 s'élève à une augmentation de 17,7 millions de dollars. La juste valeur des immeubles de placement réévalués à la fin de 2023 à partir d'évaluations externes et d'accords définitifs de vente d'immeubles de placement représentait 100 % de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement.

Frais de transaction

	Trimestres			Exercices		
Périodes terminées les 31 décembre	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Honoraires de banquiers et professionnels	**8 494**	1 729	391,3	**13 478**	29 460	(54,2)
Ajustements de clôture	**1 153**	—	100,0	**6 835**	17 652	(61,3)
Rémunération, indemnités de départ, primes de rétention et autres frais connexes	**—**	—	—	**474**	19 512	(97,6)
Décomptabilisation de frais de financement et autres actifs	**—**	40	(100,0)	**—**	11 325	(100,0)
Pénalités sur remboursement de dettes	**—**	—	—	**—**	3 023	(100,0)
Autres	**—**	700	(100,0)	**—**	2 051	(100,0)
Total des frais de transaction	**9 647**	2 469	290,7	**20 787**	83 023	(75,0)

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 31 décembre	Trimestres			Exercices		
	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Bénéfice net (perte nette)	**92 670**	(34 477)	(368,8)	**(333)**	(95 022)	(99,6)
Impôts différés	**136**	(72)	(288,9)	**136**	(202)	(167,3)
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	**505**	627	(19,5)	**2 342**	2 726	(14,1)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur - quote-part Cominar	**(92 824)**	49 206	(288,6)	**26 917**	92 086	(70,8)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	**—**	—	—	**—**	192	(100,0)
Frais de transaction	**9 647**	2 469	290,7	**20 787**	83 023	(75,0)
Ajustement du prix de vente de la participation dans une coentreprise	**—**	—	—	**(1 111)**	—	(100,0)
Fonds provenant de l'exploitation [1]	**10 134**	17 753	(42,9)	**48 738**	82 803	(41,1)

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 l'exercice terminé le 31 décembre 2023 se sont élevés à 48,7 millions de dollars, comparativement à 82,8 millions de dollars pour 2022, en raison de la diminution de 48,6 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, laquelle est principalement liée à la vente d'immeubles de placement en 2022 et 2023, partiellement contrebalancée par une diminution des charges financières et des frais d'administration du Fonds.

Distributions

Cominar est régi par une convention de fiducie datée du 31 mars 1998, dans sa version 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 l'exercice terminé le 31 décembre 2023, Cominar a utilisé le produit net des cessions d'immeubles, une partie des facilités de crédit de 2023 et les fonds en caisse pour déclarer et verser des distributions en espèces de 206,0 millions de dollars à IRIS.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestres			Exercices		
	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Distributions en espèces aux porteurs de parts avant l'Arrangement	**N/A**	N/A	N/A	**N/A**	8 210	N/A
Distributions en espèces par part avant l'Arrangement	**N/A**	N/A	N/A	**N/A**	0,045	N/A
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	**25 000**	78 845	(68,3)	**205 983**	1 144 634	NM

Liquidités et sources de financement

Gestion de la dette

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

Sommaire de la dette

	31 décembre 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	**753 051**	**4,79 %**	**4,7 ans**	871 870	3,63 %	4,1 ans
Débentures	**199 354**	**5,58 %**	**1,2 an**	269 916	5,23 %	1,7 an
Emprunts bancaires garantis	**50 396**	**7,08 %**	**0,3 an**	—	— %	— an
Total de la dette	**1 002 801**	**5,10 %**	**3,8 ans**	1 141 786	4,01 %	3,5 ans
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(11 501)**			(38 063)		
Dette nette	**991 300**			1 103 723		
Ratio des dettes non garanties sur la dette totale [1, 2]	**19,9 %**			**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 31 décembre 2023, le solde des emprunts hypothécaires, déduction faite des frais de financement différés, s'élevait à 753,1 millions de dollars, en baisse de 118,8 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 116,6 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 17,5 millions de dollars. Au 31 décembre 2023, le taux contractuel moyen pondéré était de 4,79 % et le taux d'intérêt moyen pondéré effectif était de 4,92 %.

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires

Exercices se terminant les 31 décembre	Remboursement de capital $	Soldes à l'échéance $	Total $	Taux contractuel moyen pondéré [1]
2024	17 788	102 121	119 909	4,00 %
2025	13 979	28 437	42 416	6,35 %
2026	14 305	—	14 305	— %
2027	14 913	—	14 913	— %
2028	13 322	221 413	234 735	6,37 %
2029	8 966	88 087	97 053	3,65 %
2030	1 912	231 411	233 323	4,00 %
2031 et suivantes	—	—	—	— %
Total	**85 185**	**671 469**	**756 654**	**4,79 %**

1 Sur la base des échéances contractuelles de chaque année.

Au 31 décembre 2023, la durée moyenne pondérée résiduelle des emprunts hypothécaires était de 4,7 ans.

Débentures

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date de paiement des intérêts	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 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 débentures 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 de 2023 et de ses fonds en caisse.

Au 31 décembre 2023, le terme résiduel moyen pondéré des débentures était de 1,2 an.

Emprunts bancaires

Le 24 avril 2023, Cominar a conclu avec un consortium bancaire une convention de crédit (la « convention de crédit de 2023») qui prévoyait l'établissement des facilités de crédit de 2023 (telles qu'elles sont définies ci-après). En vertu de la convention de crédit de 2023, les prêteurs se sont engagés à mettre à la disposition de Cominar les facilités de crédit de 2023, qui arrivent échéance le 24 avril 2024 et sont garanties par des hypothèques visant trois immeubles ayant une valeur comptable de 330,4 millions de dollars au 31 décembre 2023. Les facilités de crédit de 2023 se composaient de la facilité renouvelable A et de la facilité renouvelable B. La facilité renouvelable A permettait à Cominar de prélever jusqu'à 80,0 millions de dollars au total et la facilité renouvelable B, jusqu'à 52,5 millions de dollars au total. La facilité renouvelable B a été annulée le 20 novembre 2023 à la demande de Cominar. La facilité renouvelable A portait intérêt au taux préférentiel majoré de 70 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 170 points de base. Au 31 décembre 2023, les emprunts bancaires contractés en vertu de la facilité renouvelable A s'élevaient à 50,4 millions de dollars, de sorte qu'un montant de 29,6 millions de dollars était disponible. La convention de crédit de 2023 limitait le montant des distributions pouvant être faites à IRIS et subordonnait toutes les parts en circulation détenues par IRIS. En outre, elle renfermait des clauses restrictives, que Cominar respectait au 31 décembre 2023. Les facilités de crédit de 2023 ont été entièrement remboursées et la convention de crédit de 2023 et la garantie connexe ont été annulées le 8 janvier 2024 à l'aide d'une partie de la facilité de crédit de 2024 (telle qu'elle est définie ci-après). Se reporter à la rubrique « Événements postérieurs à la date du bilan ».

Cominar a précédemment fourni une garantie des obligations d'IRIS, à titre d'emprunteur, en vertu d'une convention de crédit datée du 1er 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 de 2023 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 évaluer sa capacité à acquitter les intérêts sur sa dette à partir de ses produits d'exploitation. Le ratio correspond au bénéfice d'exploitation net (produits d'exploitation moins charges d'exploitation), compte non tenu des produits locatifs découlant de la comptabilisation linéaire des baux, moins les frais d'administration du Fonds, divisé par les charges financières (à l'exclusion des charges financières liées aux remboursements d'emprunts hypothécaires avant l'échéance et les frais de maintien du rendement et autres frais payés relativement au remboursement des débentures non garanties de premier rang).

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	$	$
Bénéfice d'exploitation net	**133 147**	181 703
Frais d'administration du Fonds	**(31 485)**	(32 313)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	**1 065**	(64)
BAIIA (12 derniers mois) [2]	**102 727**	149 326
Charge financière ajustée [1]	**55 173**	67 198
Ratio de couverture des intérêts [2]	**1,86 : 1**	2,22 : 1

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	$	$
Bénéfice d'exploitation net	**133 147**	181 703
Frais d'administration du Fonds	**(31 485)**	(32 313)
Comptabilisation linéaire des baux (12 derniers mois)	**1 065**	(64)
BAIIA (12 derniers mois) [2]	**102 727**	149 326
Charge financière ajustée (12 derniers mois) [1]	**55 173**	67 198
Remboursements mensuels d'hypothèques (12 derniers mois)	**17 452**	26 762
Ratio de couverture de la dette [2]	**1,41 : 1**	1,59 : 1

1 Exclut 2,0 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement des débentures de série 9 en 2022 et 1,1 million de dollars de frais de financement différés radiés liés au paiement du droit de vente facultatif en faveur de certains détenteurs de débentures en 2022.
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 débentures et des emprunts bancaires, moins la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisé par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	$	$
Emprunts hypothécaires	**753 051**	871 870
Débentures	**199 354**	269 916
Emprunts bancaires	**50 396**	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(11 501)**	(38 063)
Total de la dette nette	**991 300**	1 103 723
Total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie	**2 078 502**	2 399 064
Ratio d'endettement [1, 2]	**47,7 %**	46,0 %

1 Le ratio d'endettement est égal au total des emprunts hypothécaires, des débentures et des emprunts bancaires, moins la trésorerie et équivalents de trésorerie, divisé par le total de l'actif diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie.
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 de 2023 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 annulée 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 31 décembre 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 influer 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 passif dérivé d'une juste valeur de 7,5 millions de dollars et des intérêts à recevoir sur le swap de 0,7 millions de dollars ont été comptabilisés au 31 décembre 2023.

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
À recevoir - nominal	239 128	—
À recevoir - taux	6,3 %	— %
À payer - nominal	239 128	—
À payer - taux	7,4 %	— %

Transactions entre parties liées

Depuis le 1er 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 l'exercice terminé le 31 décembre 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 :

Exercices terminés les 31 décembre	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)	**—**	1 630 901
Distributions en espèces à la société mère (IRIS)	**205 983**	1 144 634
Frais de gestion d'actifs d'une coentreprise sous contrôle commun	**6 003**	12 922
Honoraires professionnels à une société contrôlée par un membre du conseil des fiduciaires	**2 725**	1 658

Portefeuille immobilier

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
	$	$
Immeubles productifs de revenu	**1 915 300**	1 988 690
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur — Quote-part Cominar [1]	**83 045**	66 929
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	**45 152**	312 866
Nombre d'immeubles productifs de revenu	**22**	56
Superficie locative (pi^2)	**9 163 200**	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

	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative[1] pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Bureau et à usage mixte	**14**	**4 609 000**	34	6 213 000
Commercial	**8**	**4 554 000**	22	5 706 000
Total	**22**	**9 163 000**	56	**11 919 000**

1 Cominar a reclassé la partie résidentielle d'Alexis Nihon en déplaçant les 426 unités totalisant 301 000 pieds carrés en superficie locative de type immeuble commercial à des fins statistiques

Sommaire par marché géographique

	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2	Nombre d'immeubles	Superficie locative pi^2
Montréal	**17**	**8 527 200**	37	9 864 000
Québec	**2**	**120 000**	14	1 408 000
Ontario - Ottawa [1]	**3**	**516 000**	5	647 000
Total	**22**	**9 163 200**	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 consolidés relativement à nos immeubles de placement, incluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente et la quote-part de Cominar dans les coentreprises :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestres			Exercices		
	2023	2022		2023	2022	
	$	$	Δ %	$	$	Δ %
Dépenses en capital — augmentation de la capacité à générer des revenus locatifs	**2 284**	1 872	22,0	**13 293**	14 416	(7,8)
Dépenses en capital — maintien de la capacité à générer des revenus locatifs	**6 750**	8 486	(20,5)	**16 222**	14 191	14,3
Total	**9 034**	10 358	(12,8)	**29 515**	28 607	3,2
Améliorations locatives	**9 984**	5 755	73,5	**22 646**	16 719	35,5
Frais relatifs à la location	**490**	274	78,8	**1 626**	3 818	(57,4)
Sous-total des dépenses en capital	**19 508**	16 387	19,0	**53 787**	49 144	9,4
Propriétés en développement	**14 828**	2 885	414,0	**22 475**	5 187	333,3
Intérêts capitalisés sur les propriétés en développement	**—**	—	—	**—**	580	(100,0)
Total des dépenses en capital [1] (incluant intérêts capitalisés)	**34 336**	19 272	78,2	**76 262**	54 911	38,9

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

	Exercice terminé le 31 décembre 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 l'exercice	**264 000**	**48 865**	**312 865**	3 363 500
Transferts nets des immeubles productifs de revenus	**6 660**	**115 446**	**122 106**	485 378
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	**—**	**74**	**74**	7 867
Coûts capitalisés	**910**	**159**	**1 069**	11 709
Ajustement de la juste valeur	**(23 499)**	**(1 871)**	**(25 370)**	(27 706)
Cessions	**(206 374)**	**(159 218)**	**(365 592)**	(3 527 883)
Solde à la fin de l'exercice	**41 697**	**3 455**	**45 152**	312 865

	Exercice terminé le 31 décembre 2023			Exercice terminé le 31 décembre 2022
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Total	Total
	$	$	$	$
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente				
Solde au début de l'exercice	**96 439**	**—**	**96 439**	992 785
Transfert des emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	**(9 746)**	**51 738**	**41 992**	140 718
Remboursements mensuels du capital	**(1 251)**	**(252)**	**(1 503)**	(6 954)
Remboursements de soldes	**—**	**—**	**—**	(469 850)
Emprunts hypothécaires pris en charge par l'acquéreur	**(65 096)**	**(51 486)**	**(116 582)**	(560 260)
Solde à la fin de l'exercice	**20 346**	**—**	**20 346**	96 439

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Cominar a transféré un montant net de 122,1 millions de dollars d'immeubles productifs de revenu aux immeubles de placement détenus en vue de la vente. Ces immeubles faisaient l'objet d'efforts de vente ou d'ententes de vente conditionnelle.

Au cours de la exercice terminé le 31 décembre 2023, Cominar a vendu 34 immeubles de placement détenus en vue de la vente à un prix total de 365,6 millions de dollars.

Investissement dans des coentreprises

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

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 363 logements, est en cours de construction et la première tour devrait être livrée d'ici le troisième trimestre de 2024 (193 unités). Le bureau de location a ouvert à la fin de novembre et, à la mi-janvier, 11 % des unités étaient louées ou réservées.

La deuxième phase, d'environ 170 logements, est approuvé par la ville de Laval, et la société en commandite évaluera la location de la première phase au cours des deux prochains mois afin de décider s'il convient de lancer une phase de location supplémentaire ou de vendre des unités en copropriété.

Opérations immobilières

Taux d'occupation

	Commis
	31 décembre 2023
Type d'immeuble	
Bureau et à usage mixte	**86,5 %**
Commercial	**93,3 %**
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 au 31 décembre 2023

Exercices se terminant les 31 décembre	2024	2025	2026	2027	2028
Bureau et à usage mixte					
Superficie locative (pieds carrés)	563 576	706 402	158 631	814 490	200 985
% du portefeuille — Bureau et à usage mixte	12,2 %	15,3 %	3,4 %	17,7 %	4,4 %
Commercial					
Superficie locative (pieds carrés)	599 246	451 599	250 393	342 128	825 092
% du portefeuille — Commercial[1]	14,1 %	10,6 %	5,9 %	8,0 %	19,4 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	1 162 822	1 158 001	409 024	1 156 618	1 026 077
% du portefeuille — Total[1]	13,1 %	13,1 %	4,6 %	13,1 %	11,6 %

1 Excluant la superficie locative liée aux unités résidentielles de 301 000 pieds carrés.

Au cours de la période de douze mois terminée le 31 décembre 2023, 85,0 % 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 6,1 %.

Le tableau suivant résume certaines informations relatives aux baux au 31 décembre 2023 :

	Terme résiduel moyen pondéré (années)	Terme moyen pondéré des baux (années)
Type d'immeuble		
Bureau et à usage mixte	13,8	19,8
Commercial	4,9	8,2
Moyenne pondérée du portefeuille total	**9,4**	**14,1**

Parts émises et en circulation

	Exercice terminé le 31 décembre 2023	Exercice terminé le 31 décembre 2022
	Parts	Parts
Parts émises et en circulation au début de l'exercice	**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 l'exercice	**228 063 784**	182 451 027

Au 31 décembre 2023 et à la date du présent rapport de gestion, 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 sujette, dans le cours normal de ses activités, à divers éléments de risque pouvant agir sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques, malgré toutes les mesures mises en œuvre pour les contrer. Les risques et incertitudes qui suivent devraient donc être considérés par les porteurs de parts dans l'évaluation des perspectives d'avenir de Cominar à titre de placement.

Risques liés aux activités de Cominar

Accès aux capitaux et conjoncture financière mondiale
Le secteur immobilier est capitalistique. Cominar a besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que Cominar aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités qui lui sont favorables pour financer les acquisitions et/ou les développements futurs d'immeubles, pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou pour d'autres fins. En outre, Cominar pourrait être restreint de certains financements par emprunt en raison des restrictions sur sa capacité à contracter des dettes stipulées dans le contrat de fiducie ou des modalités de ses instruments d'emprunt (y compris la facilité de crédit de 2024 et la débenture non garantie (telles que définies ci-dessous)). L'accès de Cominar au marché des débentures non garanties et le coût de tout financement potentiel par emprunt sont également tributaires de sa note de crédit. Une nouvelle modification défavorable apportée à sa note de crédit pourrait avoir une incidence défavorable supplémentaire importante sur Cominar. Voir la rubrique « Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – Note de crédit ».

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

Financement par emprunt
Cominar a des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires et, de débentures non garanties (« débentures de premier rang »). Cominar entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses développements et ses acquisitions, au moyen de la vente de ses actifs de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation et des emprunts supplémentaires. Cominar pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, les modalités de la dette de Cominar prévoient que, en cas de défaut, cette dette devient immédiatement due et exigible et les distributions que peut faire Cominar pourraient faire l'objet de restrictions. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes des emprunts, ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés à l'échéance, la capacité de Cominar à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie de Cominar est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que Cominar continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt.

Cominar est exposé aux risques de financement par emprunt, y compris le risque que les emprunts hypothécaires existants garantis par ses propriétés ou les débentures de premier rang ne peuvent pas être refinancés ou que les modalités de ce refinancement ne seront pas aussi favorables que les modalités des prêts existants. Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribuée à Cominar et aux débentures non garanties pourrait aussi avoir un effet défavorable important sur Cominar. Voir la rubrique «Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang – Note de crédit ».

Propriété de biens immobiliers
Tous les investissements immobiliers comportent des risques. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires, du contexte économique dans lequel ils évoluent et de l'accroissement des taux d'intérêts. En raison des conditions difficiles dans le secteur du détail au Canada, certains détaillants ont annoncé la fermeture de leurs magasins qui étaient ou sont des locataires de Cominar. D'autres détaillants pourraient leur emboîter le pas. Cominar a pour sa part été impacté par l'incidence des vacances et de la révision à la baisse des loyers qui ont marqué le marché des immeubles de bureaux en banlieue de Montréal (incluant Laval) et celui des immeubles de bureaux à Ottawa. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires importants ou d'un nombre significatif de locataires d'honorer leurs obligations locatives ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables ou de simplement relouer une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles de Cominar pourraient avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation de Cominar. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits de Cominar à titre de locateur soit retardé ou limité et que Cominar doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles de Cominar, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres immeubles pour attirer des locataires. L'incapacité de Cominar de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou moyennant des loyers

équivalents ou supérieurs aux loyers en vigueur aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur la valeur des immeubles de celui-ci.

Cominar doit supporter certaines dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers et les frais d'entretien et d'exploitation, la réparations et l'améliorations des immobilisations, faire les versements hypothécaires et payer le coût des assurances ainsi que les charges connexes, pendant tout le temps où il est propriétaire d'un bien immobilier, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Afin de conserver l'espace louable en état et générer un revenu intéressant à long terme, Cominar doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de l'immeuble. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner des frais considérables, que Cominar risque de ne pas récupérer de ses locataires. De plus, une augmentation des impôts fonciers peut se produire par suite de l'actualisation des valeurs d'évaluation, que Cominar risque de ne pas récupérer de ses locataires. Dans une telle situation, Cominar assumera le fardeau financier de ces frais d'exploitation et de ces impôts, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar. De nombreux facteurs, dont l'âge de l'immeuble concerné, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations du code du bâtiment actuellement inconnues pourraient entraîner des frais élevés non prévus au budget de remise à neuf ou de modernisation. De surcroît, si Cominar n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements immobiliers sont relativement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité de Cominar à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si Cominar était dans l'obligation de liquider ses investissements immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles de Cominar, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que Cominar parviendra à les reconduire ni, en cas de reconduction, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. L'incapacité de Cominar à reconduire les baux ou à obtenir des hausses du tarif de location pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation de Cominar.

Questions environnementales
La législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. En tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, Cominar pourrait, aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que de travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de Cominar à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre Cominar par des personnes physiques ou des organismes gouvernementaux. Cominar n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes autres que les dépenses relatives à la remédiation prises en compte dans le cadre de l'acquisition d'immeubles.

Changement climatique
Le changement climatique a continué d'attirer l'attention des gouvernements, de la communauté scientifique et du grand public en tant que menace importante, étant donné que les émissions de gaz à effet de serre et d'autres activités continuent d'avoir un impact négatif sur la planète. En tant que propriétaire et gestionnaire de biens immobiliers, Cominar court le risque que ses propriétés soient soumises à des initiatives gouvernementales visant à lutter contre le changement climatique, telles que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ce qui pourrait imposer des contraintes sur sa flexibilité opérationnelle. Dans la mesure où une telle initiative obligerait Cominar à garantir la conformité de ses locataires et/ou à restreindre leurs activités de quelque manière que ce soit, cela pourrait avoir un effet indésirable sur la capacité de Cominar à poursuivre avec succès sa stratégie de location. De plus, les propriétés de Cominar peuvent être exposées à l'impact d'événements causés par le changement climatique, tels que des catastrophes naturelles et des conditions météorologiques de plus en plus fréquentes et graves. De tels événements pourraient interrompre les opérations et les activités de Cominar, endommager ses propriétés, réduire le trafic et obliger Cominar à engager des dépenses supplémentaires importantes. La situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar, ainsi que sa capacité à obtenir et à maintenir des baux lucratifs, seraient affectés négativement par la matérialisation de l'un des risques identifiés dans le présent document liés aux changements climatiques.

Risques d'ordre juridique
Les activités de Cominar sont visées par diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et Cominar doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

Concurrence
Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, Cominar doit livrer concurrence à des personnes physiques, à des sociétés, à des fonds de pension et à d'autres institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront dans l'avenir être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent Cominar. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles de Cominar ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation applicables à Cominar ou sont assujettis à des conditions plus souples que celles auxquelles Cominar est assujetti. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence à Cominar pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires de Cominar pourraient avoir un effet défavorable sur la capacité de Cominar à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir un effet défavorable sur les revenus de Cominar et, en conséquence, sur sa capacité à honorer ses obligations.

Programme de développement d'immeubles
L'information ayant trait aux projets de développement, aux coûts de développement, au taux de capitalisation et aux rendements prévus de Cominar pourrait varier, et ce, de façon importante, par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : les loyers des locataires, la superficie des immeubles, les superficies locatives, le calendrier d'achèvement et les coûts d'achèvement des projets; ces hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, le processus d'appel d'offres de Cominar, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés de Cominar, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments se révéleront justes, et tout changement d'hypothèse pourrait avoir un effet défavorable important sur le programme de développement, la valeur des actifs et les résultats financiers de Cominar.

La faisabilité, l'échéancier et la rentabilité de certaines des occasions d'intensification et de densification de Cominar pourraient être touchés par la réalisation de certaines initiatives de transport en commun comme le Réseau express métropolitain (REM), le prolongement du métro, les tramways et les trambus, ainsi que les réseaux de train léger. Rien ne garantit que ces initiatives seront menées à terme ni qu'elles le seront au moment opportun. Ces initiatives d'intensification et de développement peuvent également être touchées par la hausse des coûts de construction et les modifications au zonage nécessaires. Rien ne garantit que de telles modifications au zonage pourront être obtenues. Cominar pourrait être assujetti à des impôts, à des taxes, à des prélèvements et à des cotisations spéciaux à l'égard de ces développements.

Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants
La direction dépend des services de certains membres clés du personnel. La concurrence pour l'embauche d'employés et de dirigeants compétents est vive. L'incapacité de Cominar à attirer et à maintenir en poste des employés et des dirigeants compétents pourrait avoir un effet défavorable sur la conduite de ses activités.

Réglementation gouvernementale
Cominar et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour Cominar et ses immeubles pourrait influer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de Cominar. Voir la rubrique « Risques et incertitudes – Facteurs de risque liés aux activités de Cominar – Questions environnementales ».

Sinistres généraux non assurés
Cominar a souscrit une assurance responsabilité civile générale, y compris des assurances contre les incendies, les inondations ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Cominar a souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions et franchises, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous assurée, Cominar pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et Cominar pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Cominar et sur ses résultats d'exploitation et entraîneraient une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

Cybersécurité
Cominar est exposé à diverses menaces à la sécurité, y compris des menaces à la cybersécurité dans le but d'obtenir un accès non autorisé à des renseignements confidentiels, de rendre des données ou des systèmes inutilisables ou d'avoir toute autre incidence sur la capacité de Cominar à exercer ses activités. Les activités de Cominar l'obligent à utiliser et à stocker des renseignements personnels identifiables et d'autres renseignements de nature délicate sur ses locataires et ses employés. La collecte et l'utilisation de renseignements personnels identifiables sont régies par des lois et des règlements fédéraux et provinciaux canadiens. Les lois sur la protection des renseignements personnels et sur la sécurité de l'information évoluent sans cesse et peuvent différer d'un territoire à l'autre. Les mesures de sécurité mises en place à cet égard par Cominar dans le cadre de l'exploitation de son entreprise ne peuvent fournir une sécurité absolue. En effet, les cyberattaques sont en constante évolution et comprennent notamment les logiciels malveillants, les tentatives d'obtention d'un accès non autorisé aux données, et d'autres atteintes à la sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations des systèmes critiques, la publication non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés et la corruption de données. La survenance de l'une des situations susmentionnées pourrait entraîner une baisse importante des revenus ou une perte financière, nécessiter l'engagement de coûts supplémentaires, entacher la réputation de Cominar, accroître la réglementation ou le nombre de litiges, ou entraîner la publication de renseignements erronés au sujet des activités de Cominar. De telles situations pourraient exposer Cominar à des risques accrus et entraîner une augmentation des coûts et, selon leur ampleur, elles pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Cominar.

Facteurs de risque liés à la propriété des débentures de premier rang

Note de crédit
Les notes de crédit attribuées à Cominar et aux débentures non garanties par DBRS ne constituent pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres de Cominar. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Les investisseurs éventuels sont priés de consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des implications des notes. Rien ne garantit que les notes demeureront les mêmes au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées en observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, elle fournit habituellement des renseignements contextuels plus élaborés concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

Le 7 septembre 2023, DBRS a confirmé la notation de crédit BB (élevée) avec tendances stables en ce qui concerne la notation d'émetteur et la notation des débentures de premier rang de Cominar.

Marché de négociation des débentures de premier rang
A l'heure actuelle, il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures de premier rang. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation de ces titres. Si un tel marché ne peut être créé ou maintenu, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours de ces titres. Le fait que ces titres se négocient ou non à des cours inférieurs dépend de nombreux facteurs, dont la liquidité de ces titres, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés pour des titres similaires, la conjoncture économique générale ainsi que la situation financière, la performance financière historique et les perspectives futures de Cominar.

Fluctuation du prix ou de la valeur du marché
Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débentures de premier rang pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours ou la valeur des débentures de premier rang, dont la liquidité des débentures de premier rang, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés existant pour des titres similaires, la conjoncture économique générale et la situation financière, la performance financière antérieure et les perspectives du Cominar. Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours ou la valeur des débentures de premier rang, qui portent intérêt à un taux fixe, diminuera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables augmentent et augmentera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables diminuent.

La conjoncture difficile du marché, la santé de l'économie en général et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté du Cominar peuvent avoir un effet important sur l'entreprise, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation du Cominar. Ces dernières années, les marchés des capitaux ont connu d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui ont notamment touché les cours des titres des émetteurs d'une manière qui, souvent, n'a eu aucun rapport avec la performance opérationnelle, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit qu'il n'y aura pas de fluctuations des cours ou des volumes dans l'avenir. Par conséquent, le cours des débentures de premier rang pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives du Cominar ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités du Cominar et le cours des débentures de premier rang pourraient s'en ressentir.

Risque lié au droit de rachat des débentures de premier rang
Cominar peut à tout moment décider de rembourser les débentures de premier rang avant l'échéance, en totalité ou en partie, surtout lorsque les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au taux d'intérêt des débentures de premier rang. Si les taux en vigueur sont plus bas que le taux d'intérêt des débentures de premier rang au moment du remboursement anticipé, l'acquéreur pourrait ne pas être en mesure de réinvestir le produit tiré du remboursement dans un titre comparable portant intérêt à un taux effectif aussi élevé que celui des débentures de premier rang faisant l'objet du remboursement.

Événements postérieurs à la date du bilan

Le 4 janvier 2024, Cominar a conclu une nouvelle convention de crédit avec une banque canadienne (la « convention de crédit de 2024 »). Aux termes de la convention de crédit de 2024, le prêteur s'est engagé à mettre à la disposition de Cominar une facilité de crédit renouvelable d'un montant total maximal de 150,0 millions de dollars, qui arrive à échéance le 28 février 2025 et est garantie par des hypothèques visant trois immeubles ayant une valeur comptable de 330,4 millions de dollars au 31 décembre 2023 (la « facilité de crédit de 2024 »). La facilité de crédit de 2024 porte intérêt au taux préférentiel majoré de 110 points de base ou au taux CORRA (Canadian Overnight Repo Rate Average), majoré de 210 points de base. La facilité de crédit de 2023 qui était en vigueur au 31 décembre 2023 a été entièrement remboursée le 8 janvier 2024.

Le 8 janvier 2024, Cominar a déclaré et versé des distributions en espèces de 30,0 millions de dollars à sa société mère (IRIS).

Cominar