

# États financiers

## Fonds de placement immobilier Cominar

---

Exercice terminé le 31 décembre 2021



## Table des matières

<b>8</b>	<b>Bilans consolidés</b>
<b>9</b>	<b>États consolidés de l'avoir des porteurs de parts</b>
<b>10</b>	<b>États consolidés du résultat global</b>
<b>11</b>	<b>États consolidés des flux de trésorerie</b>
<b>12</b>	<b>Notes afférentes aux états financiers consolidés</b>

## Responsabilité de la direction à l'égard de l'information financière

Les présents états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») ont été préparés par la direction, qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité de l'information présentée, y compris plusieurs montants qui doivent nécessairement être fondés sur le jugement et des estimations. Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »). L'information financière contenue dans notre rapport de gestion est en accord avec ces états financiers consolidés.

Afin de nous acquitter de notre responsabilité à l'égard de l'intégrité et de la fidélité des états financiers consolidés et des systèmes comptables qui les produisent, nous maintenons les systèmes de contrôles internes requis et conçus pour s'assurer que toutes les opérations sont dûment autorisées, que l'actif est bien sauvegardé et que des registres adéquats sont tenus.

Au 31 décembre 2021, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef de la direction financière de Cominar ont fait évaluer, sous leur supervision directe, l'efficacité des contrôles et procédures liés à la préparation des documents d'information ainsi que le contrôle interne à l'égard de l'information financière tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières et, en se fondant sur cette évaluation, ils ont conclu que les contrôles étaient efficaces.

Le conseil des fiduciaires voit à ce que la direction assume sa responsabilité en matière d'information financière par l'entremise de son comité d'audit composé uniquement de fiduciaires n'appartenant ni à la direction ni au personnel de Cominar. Ce comité revoit les états financiers consolidés de Cominar et recommande au conseil de les approuver. Le comité d'audit assume d'autres responsabilités importantes, dont notamment la revue des procédés de contrôles internes et de leur mise à jour, l'identification et la gestion des risques, tout en conseillant les fiduciaires en matière d'audit et de présentation de l'information financière.

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l., société de comptables professionnels agréés indépendants nommés par les porteurs de parts de Cominar sur recommandation du comité d'audit et du conseil des fiduciaires, ont effectué un audit indépendant des états financiers consolidés au 31 décembre 2021 et ont présenté le rapport qui suit. Les auditeurs peuvent en tout temps s'entretenir avec le comité d'audit de tous les aspects de leur mission d'audit et de tous les points soulevés dans le cadre de leur travail.



SYLVAIN COSSETTE  
Président et chef de la direction



ANTOINE TRONQUOY  
Vice-président exécutif et  
chef de la direction financière

Québec, le 27 février 2022.

# Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts du Fonds de placement immobilier Cominar

---

## Notre opinion

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds de placement immobilier Cominar et de ses filiales (collectivement, le « Fonds ») aux 31 décembre 2021 et 2020, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (IFRS).

### Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés du Fonds, qui comprennent :

- les bilans consolidés aux 31 décembre 2021 et 2020;
- les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- les notes annexes, qui comprennent les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

---

## Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Indépendance

Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers consolidés au Canada. Nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

---

## Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
Place de la Cité, Tour Cominar, 2640, boulevard Laurier, bureau 1700, Québec (Québec) Canada G1V 5C2  
Tél. : +1 418 522-7001, Téléc. : +1 418 522-5663

« PwC » s'entend de PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l., une société à responsabilité limitée de l'Ontario.

### Détermination de la juste valeur des immeubles productifs de revenu

Voir la note 2 « Principales conventions comptables » et la note 4 « Immeubles productifs de revenu »

Le Fonds a choisi de présenter ses immeubles productifs de revenu dans les états financiers consolidés selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur des immeubles productifs de revenu au 31 décembre 2021 s'établissait à 2 517,4 millions de dollars et la variation de la juste valeur des immeubles productifs de revenu constituait une diminution de la juste valeur de 330,9 millions de dollars pour l'exercice clos à cette date. Les immeubles productifs de revenu sont évalués d'après les estimations effectuées à l'interne et par des évaluateurs immobiliers indépendants. Les immeubles productifs de revenu qui ont été évalués à l'interne et par des évaluateurs indépendants l'ont été selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Les hypothèses clés utilisées dans la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie portent sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs, les taux d'actualisation et les taux globaux d'actualisation à la réversion.

Nous avons considéré cette question comme étant une question clé de l'audit en raison du degré élevé de jugement que la direction a dû exercer dans la détermination de la juste valeur des immeubles productifs de revenu ainsi que le degré élevé de complexité de l'application des procédures d'audit pour tester les hypothèses clés. De plus, nous avons eu recours à des professionnels ayant des compétences et des connaissances dans le domaine de l'évaluation immobilière.

Notre approche pour traiter cette question a notamment compris les procédures suivantes :

- Tester l'efficacité du fonctionnement du contrôle interne à l'égard de la détermination de la juste valeur des immeubles productifs de revenu, ce qui inclut l'examen fait par la direction des hypothèses clés utilisées dans la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.
- Tester la façon dont la direction a déterminé la juste valeur d'un échantillon d'immeubles productifs de revenu en effectuant, notamment, les procédures suivantes :
  - Évaluer le caractère approprié de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie utilisée par la direction.
  - Évaluer le caractère raisonnable des hypothèses utilisées telles que les taux globaux d'actualisation à la réversion utilisés dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles productifs de revenu en comparant les taux aux données du secteur pour des immeubles similaires situés dans la même zone géographique.
  - Évaluer le caractère raisonnable des hypothèses liées aux produits tirés des contrats de location en cours et futurs et aux charges prévues et réelles, compte tenu :
    - des produits tirés des contrats de location historiquement par l'immeuble productif de revenu en question;
    - de la cohérence avec les données de marché externes et les données du secteur;
    - de la conformité des hypothèses avec les éléments probants obtenus dans d'autres volets de l'audit.
- Obtenir de l'aide de professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine de l'évaluation immobilière pour évaluer le caractère approprié de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et du caractère raisonnable, s'il y a lieu, des produits tirés des contrats de location futurs, des taux d'actualisation et des taux globaux d'actualisation à la réversion.
- Tester l'exactitude mathématique de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.

---

## Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

---

## Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

---

## Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long du processus. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser ses activités;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du Fonds pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu.

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport de l'auditeur, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est François Berthiaume.

*PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.*<sup>1</sup>

Québec (Québec)  
Le 27 février 2022

---

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A125971

## Bilans consolidés

[en milliers de dollars canadiens]

	Note	31 décembre 2021 \$	31 décembre 2020 \$
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement			
Immeubles productifs de revenu	4	2 517 447	6 077 025
Immeubles en développement	5	28 944	26 315
Terrains détenus pour développement futur	5	29 635	87 910
		<b>2 576 026</b>	<b>6 191 250</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	3 363 500	20 990
Participation dans des coentreprises	7	76 383	97 497
Débiteurs	8	32 661	51 816
Frais payés d'avance et autres actifs		18 230	19 132
Trésorerie et équivalents de trésorerie		7 604	13 594
<b>Total de l'actif</b>		<b>6 074 404</b>	<b>6 394 279</b>
<b>Passif</b>			
Emprunts hypothécaires	9	1 058 049	2 105 906
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	6, 9	992 785	—
Déventures	10	871 973	1 070 491
Emprunts bancaires	11	537 093	366 958
Créditeurs et charges à payer	12	131 380	126 443
<b>Total du passif</b>		<b>3 591 280</b>	<b>3 669 798</b>
Avoir des porteurs de parts			
Avoir des porteurs de parts		2 483 124	2 724 481
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts</b>		<b>6 074 404</b>	<b>6 394 279</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

## États consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les exercices terminés les 31 décembre  
[en milliers de dollars canadiens]

	Note	Apport des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2021		3 233 486	1 783 589	(2 300 990)	8 396	2 724 481
Perte nette et résultat global		—	(195 308)	—	—	(195 308)
Distributions aux porteurs de parts	13	—	—	(49 262)	—	(49 262)
Plan incitatif à long terme	13	—	2 686	—	527	3 213
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>		<b>3 233 486</b>	<b>1 590 967</b>	<b>(2 350 252)</b>	<b>8 923</b>	<b>2 483 124</b>

	Note	Apport des porteurs de parts \$	Bénéfices nets cumulés \$	Distributions cumulées \$	Surplus d'apport \$	Total \$
Solde au 1er janvier 2020		3 228 903	2 112 583	(2 197 010)	6 325	3 150 801
Perte nette et résultat global		—	(329 277)	—	—	(329 277)
Distributions aux porteurs de parts	13	—	—	(103 980)	—	(103 980)
Émissions de parts		4 583	—	—	(978)	3 605
Plan incitatif à long terme	13	—	283	—	3 049	3 332
Solde au 31 décembre 2020		3 233 486	1 783 589	(2 300 990)	8 396	2 724 481

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

## États consolidés du résultat global

Pour les exercices terminés les 31 décembre

[en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

	Note	2021 \$	2020 \$
<b>Produits d'exploitation</b>			
Revenus tirés des immeubles de placement	14	658 594	661 320
<b>Charges d'exploitation</b>			
Frais d'exploitation	17	(145 152)	(163 174)
Impôts fonciers et services		(152 067)	(155 526)
Frais de gestion immobilière	17	(19 137)	(15 433)
		<b>(316 356)</b>	<b>(334 133)</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>			
		<b>342 238</b>	<b>327 187</b>
Charge financière	18	(136 350)	(143 640)
Frais d'administration du Fonds	19	(34 709)	(16 973)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	(347 855)	(469 763)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	7	(17 638)	(5 058)
Frais de transaction	20	(1 052)	(5 375)
Dépréciation du goodwill		–	(15 721)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices		<b>(195 366)</b>	<b>(329 343)</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>			
Impôts exigibles		–	66
Différés		<b>58</b>	–
		<b>58</b>	<b>66</b>
<b>Perte nette et résultat global</b>			
		<b>(195 308)</b>	<b>(329 277)</b>
<b>Perte nette de base et diluée par part</b>	21	<b>(1,07)</b>	<b>(1,80)</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

## États consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices terminés les 31 décembre  
[en milliers de dollars canadiens]

	Note	2021 \$	2020 \$
<b>Activités d'exploitation</b>			
Perte nette		(195 308)	(329 277)
Ajustements pour:			
Quote-part de la perte nette et des distributions reçues des coentreprises	7	21 463	5 545
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4, 5, 6	347 855	469 763
Amortissements		7 413	6 644
Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	13	3 213	3 332
Impôts différés		(58)	—
Dépréciation du goodwill		—	15 721
Comptabilisation linéaire des baux	4, 5, 6	(2 141)	1 485
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	22	20 052	(8 747)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>202 489</b>	<b>164 466</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Investissements liés aux immeubles productifs de revenus	4, 22	(129 078)	(131 773)
Investissements liés aux immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5, 22	(13 883)	(23 650)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	3, 4, 6	68 487	24 205
Produit de la vente d'une participation dans une société en commandite	7	—	4 012
Contribution au capital d'une coentreprise	7	(349)	(17)
Variation des autres actifs		1 060	(795)
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>(73 763)</b>	<b>(128 018)</b>
<b>Activités de financement</b>			
Distributions en espèces aux porteurs de parts	13	(49 262)	(103 980)
Emprunts bancaires	11	170 135	186 958
Produit net des emprunts hypothécaires	9	—	221 398
Produit net de l'émission de débentures	10	—	148 147
Produit net de l'émission de part	13	—	3 605
Remboursement des débentures	10	(200 000)	(400 000)
Remboursement d'emprunts hypothécaires	9	(6 184)	(180 991)
Remboursements mensuels des emprunts hypothécaires	9	(49 405)	(50 625)
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</b>		<b>(134 716)</b>	<b>(175 488)</b>
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(5 990)	(139 040)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		13 594	152 634
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>		<b>7 604</b>	<b>13 594</b>
<b>Autres informations</b>			
Intérêts payés		135 680	144 681
Liquidités distribuées par une coentreprise	7	3 825	487

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

### Pour les exercices terminés le 31 décembre 2021 et 2020

[en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part]

## 1) Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Au 31 décembre 2021, Cominar détenait et gérait un portefeuille de 309 immeubles de qualité qui couvraient au total 35,5 millions de pieds carrés répartis au Québec, et à Ottawa.

Cominar est coté à la Bourse de Toronto et ses parts s'échangent sous le symbole CUF.UN. Le siège social est situé au Complexe Jules-Dallaire - T3, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec), Canada, G1V 0C1. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site Web de Cominar à l'adresse [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

Les états financiers consolidés de Cominar ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 27 février 2022.

Le 24 octobre, 2021, Cominar a annoncé qu'il avait conclu une convention d'arrangement (la « convention d'arrangement ») visant son acquisition par Iris Acquisition II LP, entité créée par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis REIT et des partenariats gérés par Sandpiper Group (collectivement, l'« Acquéreur »), (l'« Opération »). Aux termes de la convention d'arrangement, l'Acquéreur acquerra, moyennant une contrepartie de 11,75 \$ par part payable en espèces (la « contrepartie »), la totalité des parts émises et en circulation de Cominar. L'Opération a été approuvée lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts convoquée aux fins de l'examen de l'Opération et qui a eu lieu le 21 décembre 2021, puis approuvée par le tribunal, le 23 décembre 2021. La clôture de l'Opération est prévue le 1er mars 2022.

La convention d'arrangement prévoit un processus par lequel Cominar doit céder une partie de ses immeubles de placement. Ces immeubles de placement ont été classés comme des immeubles de placement détenus en vue de la vente, comme il est indiqué à la note 6. De plus, la coentreprise Société en commandite Complexe Jules-Dallaire, détenue à 75 % par Cominar, a l'intention de céder son immeuble productif de revenus, tel qu'il est décrit à la note 7.

Dans le cadre de l'Opération, l'acquisition de la totalité des parts attribuées en fonction de la performance, des parts différées et des parts incessibles sera accélérée. Ensuite, la totalité des parts différées et des parts incessibles, ainsi qu'un pourcentage des parts attribuées en fonction de la performance, en fonction d'un facteur d'ajustement selon le rendement total pour les porteurs de parts de Cominar relativement au rendement total d'un groupe de référence composé d'entités comparables à Cominar, seront échangées pour une contrepartie de 11,75 \$ en espèces par part.

Enfin, Cominar a suspendu les distributions pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2021 (se reporter à la note 13). Cominar a rétabli la distribution de janvier 2022 pour le deuxième semestre, payable en février 2022 aux porteurs de parts inscrits le 31 janvier 2022.

## 2) Principales conventions comptables

### a) Mode de présentation

Les états financiers consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci ont été appliquées de façon uniforme pour chacun des exercices présentés dans ces états financiers consolidés.

### b) Mode de préparation

#### Consolidation

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

#### Utilisation d'estimations, d'hypothèses et de jugements

La préparation d'états financiers consolidés conformément aux IFRS exige que la direction effectue des estimations et pose des jugements et des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif présentés dans les états financiers. Ces estimations, hypothèses et jugements ont aussi une incidence sur la présentation d'information à l'égard des éventualités en date des états financiers, de même que sur les montants constatés au titre des produits et des charges de la période. Les résultats réels qui pourraient différer considérablement des estimations, hypothèses et jugements sont décrits ci-dessous :

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

La propagation continue de la maladie respiratoire causée par le coronavirus (la « COVID-19 ») à l'échelle mondiale a nui considérablement à Cominar et aux activités de certains de ses locataires et pourrait continuer de leur nuire à court et à long terme. Parmi les aspects de Cominar et de ses activités qui ont été touchés ou qui pourraient l'être dans l'avenir, mentionnons les suivants : la santé des employés, les revenus de location, les taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande future d'espaces et les loyers du marché, qui ont tous essentiellement une incidence sur

l'évaluation actuelle et future de notre portefeuille d'immeubles, en plus d'autres facteurs qui dépendent des développements futurs, lesquels sont indépendants de la volonté de Cominar. Les pertes de crédit attendues liées à la solvabilité financière des locataires pendant la pandémie font aussi l'objet de beaucoup d'incertitude.

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

- **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur à la date du bilan. La juste valeur est déterminée à l'aide à la fois d'évaluations internes et d'évaluations de spécialistes en évaluation immobilière indépendants, effectuées conformément à des techniques d'évaluation reconnues, et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les techniques utilisées comprennent la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui demande d'estimer les flux de trésorerie futurs prévus, ainsi que les taux de capitalisation finaux, et la méthode de la capitalisation directe du bénéfice d'exploitation net qui repose sur le bénéfice d'exploitation net stabilisé et les taux de capitalisation globaux. Les estimations du bénéfice d'exploitation net stabilisé, des flux de trésorerie futurs prévus, du taux de capitalisation global, du taux d'actualisation et du taux de capitalisation final ont subi l'incidence de la COVID-19, et cette incidence a été prise en compte dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés.

- **Provision pour pertes de crédit attendues**

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

- **Partenariats**

Au moment de la création d'un partenariat, la direction de Cominar examine ses critères de classement afin de déterminer s'il s'agit d'une coentreprise à comptabiliser selon la méthode de la mise en équivalence ou d'une entreprise commune pour laquelle nous devons comptabiliser la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges. Cominar détient des participations de 50 % et de 75 % dans ses partenariats. Elle exerce un contrôle conjoint sur ceux-ci puisque, selon les ententes contractuelles, un consentement unanime de toutes les parties aux ententes est nécessaire dans les décisions concernant les activités pertinentes. Les partenariats auxquels Cominar participe sont structurés de façon à conférer à Cominar des droits sur l'actif net de ces entités. Par conséquent, ces arrangements sont présentés comme des coentreprises et comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

### **Immeubles de placement**

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par Cominar à des fins locatives ou d'appréciation de valeur, ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou services ou à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire. Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenu, les immeubles en développement et les terrains détenus pour développement futur.

Cominar présente ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. La juste valeur est le montant pour lequel les immeubles pourraient être échangés entre des parties bien informées et consentantes, agissant dans des conditions de concurrence normale. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat au cours de la période où elle se produit. La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter les conditions du marché à la fin de la période de présentation. Cette juste valeur est spécifique à une date donnée. Étant donné que la situation sur les marchés peut changer, le montant présenté en tant que juste valeur peut être incorrect ou inapproprié à une autre date. La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées par des évaluateurs à l'interne et par des évaluateurs indépendants ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. La direction procède régulièrement à l'examen de l'évaluation de ses immeubles de placement entre les dates d'évaluation afin d'établir si les hypothèses sous-jacentes, comme les bénéfices d'exploitation nets stabilisés et le taux de capitalisation, demeurent toujours valides. Ces hypothèses sont comparées à l'information sur le marché produite par des spécialistes indépendants. Lorsque des augmentations ou des diminutions s'imposent, Cominar ajuste la valeur comptable de ses immeubles de placement.

Les immeubles en développement en cours de construction sont évalués au coût jusqu'à ce que leur juste valeur puisse être déterminée de façon fiable, habituellement lorsque le développement est terminé. La juste valeur des terrains détenus pour développement futur repose sur les prix récents émanant d'opérations comparables sur le marché.

### **Capitalisation des coûts**

Cominar capitalise aux immeubles de placement les coûts engagés pour accroître leur capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Cominar capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la fin de la période de présentation. Dans le cas de projets de construction, d'agrandissement ou de projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période, Cominar capitalise les coûts d'emprunt directement attribuables aux investissements en question.

Les améliorations locatives, engagées directement par Cominar ou par le biais d'une allocation au locataire, représentant des investissements en capital qui accroissent la capacité de service et la valeur des immeubles et pour lesquelles l'avantage économique se prolongera au-delà de la durée du bail et bénéficiera principalement à Cominar, ainsi que les coûts directs initiaux, principalement des honoraires de courtage engagés lors de la négociation et de la préparation des baux, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés, et ne sont pas amortis ultérieurement.

Dans le cas des immeubles en développement et des terrains détenus pour développement futur, Cominar capitalise tous les frais directs engagés pour leur acquisition, leur aménagement et leur construction. Ces coûts capitalisés incluent également les coûts d'emprunt directement attribuables aux biens immobiliers en question. L'incorporation des coûts d'emprunt débute

lorsque des dépenses sont engagées et que Cominar poursuit les activités nécessaires à la préparation des biens immobiliers aux fins prévues. La capitalisation prend fin lorsque l'actif est prêt aux fins prévues par la direction.

Lorsque Cominar détermine que l'acquisition d'un immeuble de placement est une acquisition d'actif, Cominar capitalise tous les coûts directement reliés à l'acquisition du bien immobilier ainsi que les frais engagés pour réaliser la transaction.

#### **Incitatifs à la location**

Les incitatifs à la location, principalement le versement d'une allocation monétaire au locataire et l'octroi de périodes d'occupation gratuite, sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement lorsqu'engagés et sont amortis ultérieurement à l'encontre des revenus tirés des immeubles de placement selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

#### **Immeubles de placement détenus en vue de la vente**

Les immeubles de placement sont classifiés comme étant détenus en vue de la vente lorsque leur valeur comptable sera recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Les immeubles de placement détenus en vue de la vente continuent d'être évalués selon le modèle de la juste valeur.

#### **Instruments financiers**

Cominar classe ses instruments financiers par catégorie selon les fins pour lesquelles ils ont été acquis et selon leurs caractéristiques. La direction détermine la classification au moment de la comptabilisation initiale qui est habituellement à la date d'achat.

Cominar a effectué les classifications suivantes de ses instruments financiers :

- La trésorerie et équivalents de trésorerie et les débiteurs sont classifiés dans les « Actifs financiers au coût amorti ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour Cominar, cette valeur correspond généralement au coût.
- Les emprunts hypothécaires, les débetures, les emprunts bancaires et les créditeurs et charges à payer sont classifiés dans les « Passifs financiers au coût amorti ». Ils sont évalués initialement à la juste valeur. Ils sont par la suite évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

#### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprend l'encaisse et les placements qui sont facilement convertibles en un montant connu d'espèces dont la valeur ne risque pas de changer de façon significative et dont l'échéance initiale est de trois mois ou moins. Les emprunts bancaires sont considérés comme des opérations de financement.

#### **Coûts de financement différés**

Les coûts d'émission engagés pour obtenir du financement par emprunts à terme, typiquement sous la forme d'emprunts hypothécaires ou de débetures, sont présentés en déduction de ces emprunts et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée des emprunts.

Les frais de financement reliés aux facilités de crédit sont présentés à titre d'actif dans les frais payés d'avance et autres actifs et sont amortis linéairement sur la durée de la facilité de crédit.

#### **Constataion des produits**

La direction a déterminé que tous les baux que Cominar a conclus avec ses locataires constituent des contrats de location simple. Les loyers minimaux sont constatés selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes et l'excédent de ces loyers constatés sur les montants exigibles est comptabilisé dans le bilan consolidé de Cominar au titre des immeubles de placement. Les baux prévoient habituellement le remboursement par les locataires des frais d'entretien des parties communes, des impôts fonciers et d'autres frais d'exploitation, constaté à titre de produits d'exploitation dans la période où le droit au remboursement est acquis. Les loyers conditionnels sont comptabilisés lorsque le niveau minimum de chiffre d'affaires a été atteint en accord avec les baux connexes. Les frais de résiliation de bail sont comptabilisés lorsqu'ils sont exigibles. Enfin, les revenus accessoires sont comptabilisés lorsque les services sont rendus.

#### **Subventions de l'État**

Les subventions de l'État sont comptabilisées seulement lorsque Cominar est raisonnablement certain qu'il remplit les conditions et qu'il recevra les subventions. Cominar a établi que les subventions de l'État liées aux charges, comme la Subvention salariale d'urgence du Canada, sont comptabilisées en résultat net, en réduction des charges connexes.

#### **Plan incitatif à long terme**

Cominar possède un plan incitatif à long terme afin d'intéresser, de fidéliser et de motiver ses employés à l'atteinte des objectifs de Cominar. Le plan ne prévoit aucun règlement en espèces.

#### *Parts attribuées en fonction de la performance*

Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts attribuées en fonction de la performance octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition des droits.

**Parts différées**

Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts différées octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

**Parts incessibles**

Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des parts incessibles octroyées en fonction de la juste valeur de ces parts, laquelle correspond à la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date d'octroi. La charge de rémunération est amortie linéairement sur la durée d'acquisition des droits.

**Options d'achat de parts**

Cominar constate une charge de rémunération à l'égard des options d'achat de parts octroyées en évaluant leur juste valeur lors de l'octroi à l'aide d'un modèle d'évaluation d'options. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

**Impôts sur les bénéfices**

Cominar est assujéti à l'impôt sur le revenu à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable réalisé directement par Cominar et de déduire ces distributions et attributions de son revenu aux fins de l'impôt. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur les bénéfices de la fiducie n'est requise.

Les filiales de Cominar constituées en sociétés par actions sont assujétiées à l'impôt sur leur bénéfice imposable aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et des lois sur les impôts des provinces. Ces filiales comptabilisent leurs impôts exigibles ou recouvrables aux taux présentement en vigueur et elles utilisent la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser les impôts différés. Le montant net du passif d'impôts différés correspond au montant cumulatif des impôts s'appliquant aux écarts temporaires entre la valeur comptable déclarée des actifs et des passifs et leur valeur fiscale.

**Calculs par part**

Le bénéfice net de base par part est calculé en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Le calcul du bénéfice net dilué par part tient compte de l'émission éventuelle de parts en vertu du plan incitatif à long terme, lorsqu'elles sont dilutives.

**Information sectorielle**

L'information sectorielle est déterminée sur la base de rapports internes qui sont régulièrement revus par le principal décideur opérationnel dans le but d'allouer des ressources au secteur et d'évaluer sa performance. Les secteurs de Cominar sont gérés par l'utilisation faite des propriétés.

### 3) Dispositions

#### Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente en 2021

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Marché géographique	Prix de vente (\$)
15 février 2021	Bureau	1	Montréal	3 000
10 mars 2021	Commercial	2	Québec	16 300
30 mars 2021	Commercial	1	Québec	1 690
5 juillet 2021	Terrain	—	Montréal	4 250
3 novembre 2021	Terrain	—	Montréal	597
16 décembre 2021	Bureau	1	Ottawa	40 050
		<b>5</b>		<b>65 887</b>

Ces immeubles vendus au cours de l'exercice 2021 ont fait l'objet d'une augmentation globale de leur valeur comptable à leur juste valeur de 14 795 \$ en 2021. Ces mêmes immeubles avaient fait l'objet d'une augmentation globale de leur valeur comptable à la juste valeur de 4 870 \$ en 2020.

#### Dispositions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur en 2021

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeuble	Marché géographique	Prix de vente (\$)
2 juin 2021	Terrain	—	Québec	<b>5 500<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Au 31 décembre 2021, 2 600 \$ avaient été encaissés et 2 900 \$ étaient à recevoir

## Dispositions d'immeubles de placement détenus en vue de la vente en 2020

Date	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Marché géographique	Prix de vente (\$)
21 janvier 2020	Commercial	2	Montréal	850
23 janvier 2020	Terrain	—	Montréal	1 855
17 septembre 2020	Bureau	1	Montréal	14 250
1 décembre 2020	Industriel et polyvalent	1	Montréal	7 250
		<b>4</b>		<b>24 205</b>

Ces immeubles vendus au cours de l'exercice 2020 ont fait l'objet d'une augmentation globale de leur valeur comptable à leur juste valeur de 1 437 \$ en 2020.

## 4) Immeubles productifs de revenu

Exercices terminés les 31 décembre	Note	2021 \$	2020 \$
Solde au début de l'exercice		6 077 025	6 412 739
Ajustement à la juste valeur		(330 914)	(456 189)
Coût en capital		120 881	119 196
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente <sup>1</sup>	6	(3 360 350)	(36 160)
Transfert des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	—	30 800
Variation des coûts directs initiaux		8 614	8 124
Comptabilisation linéaire des baux		2 191	(1 485)
Solde à la fin de l'exercice		2 517 447	6 077 025

<sup>1</sup> Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021

### 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. Les justes valeurs sont établies d'après des évaluations effectuées à l'interne et par des évaluateurs immobiliers indépendants, ou selon des conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement. Les évaluations externes ont été effectuées par des firmes nationales indépendantes ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, et une expérience récente quant à la situation géographique et à la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet des évaluations.

Voici une description de ces méthodes et des hypothèses clés utilisées :

**La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie** - Selon cette méthode, les flux de trésorerie futurs prévus sont actualisés au moyen d'un taux approprié fondé sur le risque lié à chaque immeuble. Les flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble sont fondés, sans toutefois s'y limiter, sur les produits tirés des contrats de location en cours, les charges prévues et réelles, ainsi que les hypothèses concernant les produits tirés de contrats de location futurs. Les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion sont estimés à l'aide d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données de marché comparables.

**La méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets** - Selon cette méthode, les taux global de capitalisation sont appliqués aux bénéfices d'exploitation nets stabilisés pour se conformer aux normes d'évaluation en vigueur. Les bénéfices d'exploitation nets stabilisés représentent le bénéfice d'exploitation net ajusté pour des éléments tels que les frais de gestion, les taux d'occupation, la linéarisation des baux et d'autres éléments non récurrents. Cominar reçoit périodiquement les publications de firmes nationales traitant de l'activité immobilière et de ses tendances.

Cominar a déterminé qu'une augmentation ou une diminution des taux de capitalisation en 2021 de 0,1 % pour l'ensemble du portefeuille immobilier, excluant les immeubles de placement détenus en vue de la vente, entraînerait une diminution ou une augmentation d'environ 32 614 \$ [111 000 \$ en 2020] de la juste valeur de ses immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2021, Cominar a réévalué l'ensemble de son portefeuille immobilier au moyen d'évaluations internes et externes ainsi que de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement, et a déterminé qu'une diminution nette de 347 855 \$ était nécessaire pour ajuster la valeur comptable à la juste valeur des immeubles de placement [diminution de 469 763 \$

en 2020]. La variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2021 s'établit à (362 650) \$ [(471 087) \$ en 2020]. La juste valeur des immeubles de placement réévaluée à la fin de 2021 à partir d'évaluations externes et de conventions définitives visant la vente d'immeubles de placement, représentait 86 % [65 % en 2020] de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement.

Les taux de capitalisation et d'actualisation utilisés aux fins des évaluations internes et externes concordent.

### Taux global de la capitalisation, Taux d'actualisation et Taux global d'actualisation à la réversion moyens pondérés

	2021		2020	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
<b>Immeubles de bureaux</b>				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global de capitalisation	4,8 % - 7,5 %	5,8 %	5,3 % - 7,5 %	6,1 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	5,6 % - 8,8 %	6,7 %	6,8 % - 8,5 %	7,3 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5,0 % - 7,8 %	6,0 %	5,5 % - 7,8 %	6,3 %
<b>Immeubles commerciaux</b>				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global de capitalisation	5,2 % - 8,3 %	6,6 %	5,8 % - 8,3 %	6,9 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	6,2 % - 9,3 %	7,4 %	6,8 % - 9,3 %	7,9 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5,4 % - 8,5 %	6,8 %	6,0 % - 8,5 %	7,1 %
<b>Immeubles industriels et polyvalents</b>				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global de capitalisation	4,5 % - 7,3 %	4,6 %	5,1 % - 8,0 %	5,8 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation	5,8 % - 8,3 %	5,9 %	6,0 % - 9,0 %	6,7 %
Taux global d'actualisation à la réversion	5,0 % - 7,5 %	5,1 %	5,4 % - 8,3 %	6,1 %
<b>Total</b>				
Méthode de la capitalisation directe des bénéfices d'exploitation nets				
Taux global de capitalisation		6,1 %		6,3 %
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie				
Taux d'actualisation		7,0 %		7,3 %
Taux global d'actualisation à la réversion		6,3 %		6,5 %

<sup>1</sup> Les taux global de capitalisation, les taux d'actualisation et les taux global d'actualisation à la réversion moyens pondérés indiqués dans ce tableau sont basés sur les évaluations internes et externes des immeubles productifs de revenu et excluent les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

## 5) Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

Exercices terminés les 31 décembre		2021	2020
	Note	\$	\$
Solde au début de l'exercice		114 225	141 978
Ajustement à la juste valeur		(16 364)	(10 786)
Coûts en capital		10 682	17 640
Disposition	3	(5 500)	–
Comptabilisation linéaire des baux		–	50
Transfert aux immeubles productifs de revenu	4	–	(30 800)
Transferts aux immeubles de placement détenus en vue de la vente <sup>1</sup>	6	(48 047)	–
Contribution à une coentreprise	7	–	(11 138)
Intérêts capitalisés		3 570	7 153
Variation des coûts directs initiaux		13	128
Solde à la fin de l'exercice		58 579	114 225
Répartition:			
Immeubles en développement		28 944	26 315
Terrains détenus pour développement futur		29 635	87 910

<sup>1</sup> Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021

## 6) 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 clore ces transactions au cours des prochains mois.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2021, Cominar a transféré 228 immeubles productifs de revenu ayant une juste valeur de 3 360 350 \$ et 6 terrains détenus pour développement futur ayant une juste valeur de 48 047 \$ en immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Au 31 décembre 2021, Cominar comptait 227 immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Exercices terminés les 31 décembre		2021			2020
	Note	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
<b>Immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>					
Solde au début de l'exercice		3 000	17 990	–	20 990
Transferts des immeubles productifs de revenu	4	880 872	434 678	2 044 800	3 360 350
Transferts des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	5	–	597	47 450	48 047
Coûts capitalisés <sup>1</sup>		452	125	–	577
Ajustement à la juste valeur		(452)	(125)	–	(577)
Dispositions	3	(43 050)	(18 587)	(4 250)	(65 887)
Solde à la fin de l'exercice <sup>2</sup>		840 822	434 678	2 088 000	3 363 500

<sup>1</sup> Inclut (50) \$ (– \$ en 2020) de comptabilisation linéaire des baux.

<sup>2</sup> Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021

Exercices terminés les 31 décembre	2021				2020
	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>					
Solde au début de l'exercice	—	—	—	—	—
Transfert des emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	9 329 601	224 787	438 397	992 785	—
Solde à la fin de l'exercice	329 601	224 787	438 397	992 785	—

## 7) Participation dans des coentreprises

Aux 31 décembre	2021			2020
Coentreprises	Adresse	Ville/province	Participation	Participation
Société en commandite Complexe Jules-Dallaire	2820, boulevard Laurier	Québec, Québec	75 %	75 %
Société en commandite Marais	Rue du Marais	Québec, Québec	75 %	75 %
Société en commandite Bouvier-Bertrand	Espace Bouvier	Québec, Québec	50 %	50 %
Société en commandite Terrains Centropolis	Centropolis	Laval, Québec	50 %	50 %

L'objectif commercial de ces coentreprises est la détention, la gestion et le développement de projets immobiliers.

Le tableau suivant présente les informations financières des participations dans ces coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Participations dans des coentreprises au début de l'exercice	97 497	97 456
Contribution au capital des coentreprises	349	5 586
Quote-part de la perte nette et résultat global des coentreprises	(17 638)	(5 058)
Liquidités distribuées par une coentreprise	(3 825)	(487)
Participations dans des coentreprises à la fin de l'exercice	76 383	97 497

### Droits et obligations contractuels

La formation de chacune des coentreprises est constatée par des conventions de société en commandite et des conventions unanimes entre les actionnaires du commandité dans lesquelles les droits et obligations de chacun des commanditaires ou actionnaires sont prévus. Parmi ces modalités, les décisions importantes à l'égard des coentreprises sont prises à l'unanimité des commanditaires pour les sociétés en commandite, et par les actionnaires pour les commandités. Les apports de capital se font sur une base proportionnelle entre les commanditaires. De plus, chacun des commanditaires bénéficie d'un droit de premier refus dans l'éventualité où l'autre commanditaire céderait sa participation dans la coentreprise. Dans l'éventualité où l'un des commanditaires ferait l'objet d'un changement de contrôle, ou si ses actifs étaient vendus, l'autre commanditaire bénéficie d'une option d'achat de la participation à la juste valeur marchande. Des mécanismes de recours ou d'option d'achat bénéficient à chacun des commanditaires à l'égard de l'autre commanditaire s'il est en défaut aux termes des conventions ou s'il devient insolvable.

Les tableaux suivants présentent l'actif net et la perte nette des coentreprises ainsi que la quote-part de Cominar :

Aux 31 décembre	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenus	<b>41 200</b>	227 270	<b>20 600</b>	161 885
Immeubles en développement	<b>14 683</b>	21 699	<b>7 341</b>	10 850
Terrains détenus pour développement futur	<b>8 487</b>	10 705	<b>6 288</b>	8 029
Immeubles de placement détenus en vue de la vente <sup>1</sup>	<b>166 000</b>	—	<b>124 500</b>	—
Autres actifs	<b>1 947</b>	4 289	<b>1 249</b>	2 808
Emprunt hypothécaire	<b>(34 021)</b>	(116 593)	<b>(17 011)</b>	(80 499)
Emprunts hypothécaires reliés aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	<b>(85 695)</b>	—	<b>(64 271)</b>	—
Emprunts bancaires	<b>(1 556)</b>	(8 200)	<b>(778)</b>	(4 100)
Autres passifs	<b>(2 353)</b>	(2 346)	<b>(1 535)</b>	(1 476)
<b>Actif net des coentreprises</b>	<b>108 692</b>	136 824	<b>76 383</b>	97 497

<sup>1</sup> Se reporter à la note 1 pour plus d'informations sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021

Exercices terminés les 31 décembre	Coentreprises		Quote-part Cominar	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	<b>23 108</b>	25 140	<b>16 244</b>	17 406
Charges d'exploitation	<b>(10 483)</b>	(10 628)	<b>(7 305)</b>	(7 377)
Bénéfice d'exploitation net	<b>12 625</b>	14 512	<b>8 939</b>	10 029
Charge financière	<b>(5 260)</b>	(5 651)	<b>(3 710)</b>	(3 809)
Frais d'administration	<b>(99)</b>	(33)	<b>(52)</b>	(16)
Ajustement à la juste valeur	<b>(30 539)</b>	(19 532)	<b>(22 815)</b>	(11 262)
<b>Perte nette</b>	<b>(23 273)</b>	(10 704)	<b>(17 638)</b>	(5 058)

## 8) Débiteurs

Aux 31 décembre	Note	2021	2020
		\$	\$
Comptes clients		<b>20 354</b>	40 516
Provision pour pertes de crédit attendues	15	<b>(4 272)</b>	(13 635)
		<b>16 082</b>	26 881
Subvention salariale d'urgence du Canada		<b>410</b>	4 758
Autres débiteurs et revenus à recevoir		<b>16 169</b>	20 177
<b>Total</b>		<b>32 661</b>	51 816

## 9) Emprunts hypothécaires

Exercices terminés les 31 décembre	2021		2020	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	2 115 221	3,54 %	2 121 777	3,84 %
Emprunts hypothécaires contractés	—	— %	225 060	2,90 %
Remboursements mensuels du capital	(49 405)	— %	(50 625)	— %
Remboursement des soldes	(6 184)	5,56 %	(180 991)	4,84 %
	<b>2 059 632</b>	<b>3,53 %</b>	2 115 221	3,54 %
Plus: écart d'évaluation sur les emprunts pris en charge	—		187	
Moins: coûts de financement différés	(8 798)		(9 502)	
Solde à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	<b>2 050 834</b>		2 105 906	

<sup>1</sup> Au 31 décembre 2021, comprend 992 785 \$ d'emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement destinés à la vente.

Les échéances contractuelles des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit au 31 décembre 2021:

Exercices terminés les 31 décembre	Remboursement	Soldes à	Total
	du capital	l'échéance	
	\$	\$	\$
2022	42 207	397 010	<b>439 217</b>
2023	55 951	104 292	<b>160 243</b>
2024	47 152	252 602	<b>299 754</b>
2025	37 812	213 508	<b>251 320</b>
2026	22 044	288 527	<b>310 571</b>
2027 et suivants	51 397	547 130	<b>598 527</b>
<b>Total</b>	<b>256 563</b>	<b>1 803 069</b>	<b>2 059 632</b>

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement ayant une valeur comptable de 3 495 960 \$ [3 616 087 \$ au 31 décembre 2020]. Ils portent intérêt à des taux contractuels annuels variant de 2,31% to 5,41% au 31 décembre 2021 [2,31 % à 5,77 % au 31 décembre 2020], le taux contractuel moyen pondéré s'élevant à 3,53 % au 31 décembre 2021 [3,54 % au 31 décembre 2020], et viennent à échéance à diverses dates entre janvier 2022 à avril 2034. Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré s'élevait à 3,83 % [3,74 % au 31 décembre 2020].

Au 31 décembre 2021, la quasi-totalité des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixes. Certains emprunts hypothécaires renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020.

## 10) Débentures

Exercices terminés les 31 décembre	2021		2020	
	\$	Taux contractuel moyen pondéré	\$	Taux contractuel moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	<b>1 075 000</b>	<b>4,51 %</b>	1 325 000	4,41 %
Émissions	—	— %	150 000	5,95 %
Remboursement	<b>(200 000)</b>	<b>4,25 %</b>	(400 000)	4,71 %
	<b>875 000</b>	<b>4,57 %</b>	1 075 000	4,51 %
Moins: coûts de financement différés	<b>(3 027)</b>		(4 509)	
Solde à la fin de l'exercice	<b>871 973</b>		1 070 491	

Le tableau suivant présente les caractéristiques des débentures en cours au 31 décembre 2021:

	Date d'émission	Taux d'intérêt contractuel	Taux d'intérêt effectif	Date d'échéance	Valeur nominale au 31 décembre 2021 (\$)
Série 9	Juin 2015	4,16 %	4,25 %	Juin 2022	<b>300 000</b>
Série 10	Mai 2016	4,25 %	4,34 %	Mai 2023	<b>225 000</b>
Série 11	Mai 2019	4,50 %	4,82 %	Mai 2024	<b>200 000</b>
Série 12	Mai 2020	5,95 %	6,24 %	Mai 2025	<b>150 000</b>
		<b>4,57 %</b>	<b>4,74 %</b>		<b>875 000</b>

Le 8 décembre 2021, Cominar a remboursé à échéance ses débentures non garanties de premier rang de série 8 totalisant 200 000\$ et portant intérêt à 4,25 % à même sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

Le 5 mai 2020, Cominar a émis 150 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série 12 portant intérêt à 5,95 % et venant à échéance en mai 2025.

Le 13 mai 2020, Cominar a racheté avant échéance des débentures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941 % pour un montant de 300 000 \$ à l'aide des liquidités disponibles et de sa facilité de crédit renouvelable non garantie. Cominar a payé des frais de maintien de rendement et d'autres frais de 2 487 \$ relativement à ce rachat.

Le 31 octobre 2020, Cominar a remboursé à l'échéance ses débentures non garanties de premier rang de série 3 de 100 000\$ et portant intérêt à 4,00 % au moyen de sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

Les débentures, en vertu de l'acte de fiducie, renferment des clauses restrictives qui étaient respectées aux 31 décembre 2021 et 2020.

## 11) Emprunts bancaires

Le 9 avril 2021, Cominar a converti la facilité de crédit renouvelable non garantie de 400 000 \$ qui venait à échéance en juillet 2021 en une facilité de crédit renouvelable non garantie de 250 000 \$ venant à échéance en avril 2022 (ramenée à 167 000 \$ en décembre 2021 à la suite du remboursement des débentures non garanties de premier rang de série 8) et une facilité de crédit renouvelable garantie de 150 000 \$ venant à échéance en avril 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base pour la partie non garantie et 150 points de base pour la partie garantie, ou au taux des acceptations bancaires plus 275 points de base pour la partie non garantie et 250 points de base pour la partie garantie. Au 31 décembre 2021, la portion de 150 000 \$ de cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 259 750 \$. Ces facilités de crédit renferment certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, les emprunts bancaires liés à ces facilités totalisaient 249 693 \$ et les liquidités disponibles représentaient 67 307 \$.

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 167 400 \$ venant à échéance en septembre 2023. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base et elle prévoit des paiements trimestriels de 1 800 \$. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 295 870 \$. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait d'une facilité de crédit non-renouvelable garantie de 120 000 \$ venant à échéance en septembre 2022. Cette facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 150 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 250 points de base. Au 31 décembre 2021, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 180 943 \$. Cette facilité renferme certaines clauses restrictives qui étaient respectées au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2021, la totalité de la facilité de crédit était utilisée.

## 12) Crédoiteurs et charges à payer

Aux 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Comptes fournisseurs	6 041	4 929
Intérêts courus à payer	11 476	12 785
Loyers perçus d'avance et dépôts de locataire	25 344	24 407
Autres crédoiteurs et dépenses à payer	84 445	78 154
Taxes à la consommation et autres passifs non financiers	4 074	6 168
<b>Total</b>	<b>131 380</b>	<b>126 443</b>

## 13) Parts émises et en circulation

Les participations dans Cominar sont composées d'une seule catégorie de parts dont le nombre est illimité. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de Cominar. Chaque part confère un droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions de Cominar. Toutes les parts émises sont entièrement payées.

Exercices terminés les 31 décembre	2021		2020	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts émises et en circulation au début de l'exercice	182 451 026	3 233 486	182 111 365	3 228 903
Exercice d'options, conversion de parts incessibles et parts différées	—	—	339 661	4 583
Parts émises et en circulation à la fin de l'exercice	182 451 026	3 233 486	182 451 026	3 233 486

## Plan incitatif à long terme

### Parts attribuées en fonction de la performance

Les parts attribuées en fonction de la performance constituent des attributions dont la valeur, pour le participant, augmente ou diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Lorsque la période d'acquisition des droits est complétée, chaque part attribuée en fonction de la performance est multipliée par un facteur d'ajustement en fonction du rendement total pour les détenteurs de parts de Cominar par rapport au rendement total d'un groupe de référence composé d'entités comparables à Cominar. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis après trois ans à partir de la date d'octroi. À chaque distribution de liquidités sur les parts de Cominar, un nombre supplémentaire de parts attribuées en fonction de la performance est dévolu à chaque participant. La juste valeur des parts attribuées en fonction de la performance est représentée par la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi.

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	479 798	349 766
Octroyées	—	141 403
Annulées	(189 959)	(42 773)
Distributions accumulées	11 794	31 402
Solde à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	301 633	479 798
Parts dont les droits sont acquis à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	—	—

<sup>1</sup> Se reporter à la note 1 pour l'incidence de la convention d'arrangement sur les parts

### Parts différées

Les parts différées constituent des attributions dont la valeur, pour le participant, augmente ou diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Chaque part différée acquise donne droit de recevoir une part de Cominar lorsque le détenteur cesse d'être fiduciaire, membre de la direction ou employé de Cominar. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis à raison de 33 1/3 % par année d'anniversaire de la date d'octroi. Une fois par année, le détenteur de parts différées a le droit de convertir ses parts différées dont les droits sont acquis en parts de Cominar. À chaque distribution de liquidités sur les parts de Cominar, un nombre supplémentaire de parts différées est dévolu à chaque participant. La juste valeur des parts différées est représentée par la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi.

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	<b>362 009</b>	334 115
Octroyées	<b>28 053</b>	109 499
Converties	–	(78 472)
Renoncées	–	(18 136)
Distributions accumulées	<b>9 884</b>	22 018
Solde à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	<b>399 946</b>	369 024
Parts dont les droits sont acquis à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	<b>334 198</b>	235 414

<sup>1</sup> Se reporter à la note 1 pour l'incidence de la convention d'arrangement sur les parts

### Parts incessibles

Les parts incessibles constituent des attributions dont la valeur, pour le participant, augmente ou diminue en fonction de la valeur du cours boursier des parts de Cominar. Lorsque la période d'acquisition des droits est complétée, chaque part incessible donne le droit de recevoir une part de Cominar à la date de règlement. Les périodes d'acquisition des droits sont déterminées par le conseil des fiduciaires à la date d'octroi. Ces droits sont généralement acquis après trois ans à partir de la date d'octroi. À chaque distribution de liquidités sur les parts de Cominar, un nombre supplémentaire de parts incessibles est dévolu à chaque participant. La juste valeur des parts incessibles est représentée par la valeur du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi.

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	<b>1 359</b>	2 311
Converties	–	(1 039)
Distributions accumulées	<b>37</b>	87
Solde à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	<b>1 396</b>	1 359
Parts dont les droits sont acquis à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	<b>1 396</b>	–

<sup>1</sup> Se reporter à la note 1 pour l'incidence de la convention d'arrangement sur les parts

### Options d'achat de parts

En vertu du plan incitatif à long terme, Cominar a accordé des options d'achat de parts aux dirigeants et aux employés. Au 31 décembre 2021, des options visant l'acquisition de 3 042 500 parts étaient en cours.

Le tableau suivant présente les caractéristiques des options en cours à la fin de l'exercice :

December 31, 2021						
Date de l'octroi	Acquisitions graduelles des droits	Date d'échéance	Prix d'exercice \$	Options en cours	Options pouvant être exercées	
15 décembre 2015	33 1/3 %	15 décembre 2022	14,15	838 900	838 900	
13 décembre 2016	33 1/3 %	13 décembre 2023	14,90	1 074 900	1 074 900	
24 août 2017	33 1/3 %	24 août 2024	13,46	1 128 700	1 128 700	
				<b>3 042 500</b>	<b>3 042 500</b>	

Au 31 décembre 2021, la durée de vie contractuelle moyenne pondérée des options en cours était de 1,9 ans.

Le tableau suivant présente l'évolution du nombre d'options pour les exercices indiqués :

Exercices terminés les 31 décembre	2021		2020	
	Options	Prix d'exercice moyen pondéré \$	Options	Prix d'exercice moyen pondéré \$
En cours au début de l'exercice	3 385 150	14,16	5 235 900	14,15
Exercées	—	—	(260 150)	13,93
Renoncées	(342 650)	14,14	(1 590 600)	14,16
En cours à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	3 042 500	14,16	3 385 150	14,16
Options pouvant être exercées à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	3 042 500	14,16	3 385 150	14,16

<sup>1</sup> Se reporter à la note 1 pour l'incidence de la convention d'arrangement sur les parts

Au 31 décembre 2021, le nombre maximum de parts pouvant être émises dans le cadre du plan incitatif à long terme est de 16 055 878 parts.

#### Rémunération à base de parts

La charge de rémunération relative aux parts différées et aux parts à la performance octroyées en janvier 2020 a été calculée en fonction du cours boursier des parts de Cominar à la date de l'octroi, soit 14,16 \$.

La charge de rémunération globale du plan incitatif à long terme pour l'exercice 2021 s'est élevée à 3 213 \$ [3 332 \$ en 2020].

### Distributions aux porteurs de parts

Cominar est régi par une convention de fiducie en vertu de laquelle les fiduciaires, de par le pouvoir discrétionnaire qui leur est attribué, ont l'intention de distribuer une partie du bénéfice distribuable aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable correspond généralement au bénéfice net établi en conformité avec les IFRS, avant les ajustements de juste valeur, les frais de transaction, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, la provision pour frais relatifs à la location, les gains sur disposition d'immeubles de placement et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie, le cas échéant.

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts	49 262	103 980
Distributions par part	0,27	0,57

Le 24 octobre 2021, Cominar a annoncé qu'il avait conclu une convention d'arrangement visant son acquisition par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. Dans le cadre de cette convention, Cominar a convenu de suspendre les distributions pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2021. Se reporter à la note 1 pour plus d'information sur cette convention.

Le 5 août 2020, Cominar a diminué la distribution mensuelle de 0,06\$ par part à 0,03\$ par part, à compter de la distribution du mois d'août 2020 payée en septembre 2020.

## 14) Produits d'exploitation

Exercice terminé le 31 décembre 2021	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	229 181	218 302	157 671	605 154
Revenus de stationnement	10 201	383	64	10 648
Revenus d'autres services <sup>1</sup>	16 916	19 491	6 385	42 792
Total	256 298	238 176	164 120	658 594

<sup>1</sup> Les revenus des autres services sont estimés en fonction des frais d'exploitation facturables aux locataires.

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total des produits d'exploitation
Exercice terminé le 31 décembre 2020	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	232 678	220 914	151 011	604 603
Revenus de stationnement	13 036	404	85	13 525
Revenus d'autres services <sup>1</sup>	19 839	16 954	6 399	43 192
<b>Total</b>	<b>265 553</b>	<b>238 272</b>	<b>157 495</b>	<b>661 320</b>

<sup>1</sup> Les revenus d'autres services sont estimés en fonction des frais d'exploitation facturables aux locataires.

## 15) Pertes de crédit attendues

Cominar comptabilise la perte de crédit attendue selon la méthode simplifiée pour les créances clients, prévue dans IFRS 9, selon laquelle la provision pour pertes de crédit attendues est évaluée, au moment de la comptabilisation initiale et pour la durée de vie des créances, à un montant correspondant à la perte de crédit attendue pour la durée de vie.

Pour évaluer la perte de crédit attendue, les créances clients ont été regroupées en fonction des caractéristiques de risque de crédit communes et du nombre de jours depuis lesquels les créances sont en souffrance. Les taux de pertes de crédit attendues sont calculés selon les profils de paiement des ventes pour une période par rapport aux pertes de crédit historiques survenues dans cette période. Les taux de perte historiques sont rajustés pour refléter les informations actuelles et prospectives sur les facteurs macroéconomiques ayant une incidence sur la capacité des clients à régler les créances. Cominar a établi que la pandémie de COVID-19 et les mesures prises par les gouvernements pour gérer cette situation constituent des facteurs pertinents; par conséquent, elle a rajusté ses taux de perte historiques pour tenir compte des changements prévus dans ces facteurs.

Les créances clients sont radiées lorsque leur recouvrement n'est pas raisonnablement attendu. Les indices que le recouvrement n'est pas raisonnablement attendu comprennent, notamment, le manquement aux paiements contractuels pendant plus de 120 jours après la date prévue.

Les pertes de valeur sur les créances clients sont présentées dans les frais d'exploitation des charges d'exploitation. Les reprises de montants précédemment radiés sont portées au crédit du même poste.

Sur ce fondement, la provision pour pertes de crédit attendues au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020 a été déterminée comme suit :

	Courant	Plus de 30 jours en souffrance	Plus de 120 jours en souffrance	Total
31 décembre 2021				
Taux de pertes de crédit attendues	4,00 %	15,00 %	46,55 %	
Valeur comptable brute - comptes clients	5 869	8 577	5 908	20 354
Provision pour pertes de crédit attendues	235	1 287	2 750	4 272

	Courant	Plus de 30 jours en souffrance	Plus de 120 jours en souffrance	Total
31 décembre 2020				
Taux de pertes de crédit attendues	6,20 %	19,09 %	55,20 %	
Valeur comptable brute - comptes clients	10 700	9 655	20 161	40 516
Provision pour pertes de crédit attendues	663	1 843	11 129	13 635

Le rapprochement des variations de la provision pour pertes de crédit attendues sur les comptes clients est présenté dans le tableau suivant :

	Exercice terminé le 31 décembre 2021	Exercice terminé le 31 décembre 2020
	\$	\$
Solde au début de l'exercice	<b>13 635</b>	6 482
Provision nette (renversement) comptabilisée en charges d'exploitation	<b>(2 786)</b>	16 573
Comptes clients radiés au cours de la période	<b>(6 577)</b>	(9 420)
Solde à la fin de l'exercice	<b>4 272</b>	13 635

Les tableaux suivants présentent les pertes de crédit attendues comptabilisées durant l'exercice :

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Pertes de crédit attendues (renversement) sur les comptes clients	<b>(2 786)</b>	16 573
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	—	4 787
Pertes de crédit attendues - réductions de loyer	<b>6 418</b>	12 252
Pertes de crédit attendues comptabilisées en charges d'exploitation	<b>3 632</b>	33 612

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Bureau	<b>38</b>	3 854
Commercial	<b>4 324</b>	25 897
Industriel et polyvalent	<b>(730)</b>	3 861
<b>Pertes de crédit attendues</b>	<b>3 632</b>	33 612
Pourcentage des produits d'exploitation	<b>0,6 %</b>	5,1 %

## 16) Revenu de location au titre des contrats de location simple

a) Les paiements de location minimaux futurs des locataires s'établissent comme suit :

Au 31 décembre 2021	\$
2022	<b>405 165</b>
2023	<b>357 981</b>
2024	<b>305 092</b>
2025	<b>256 496</b>
2026	<b>211 805</b>
2027+	<b>923 296</b>

b) Les loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de l'exercice s'élèvent à :

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Loyers conditionnels	<b>8 350</b>	5 553

## 17) Frais d'exploitation et de gestion immobilière

Le tableau suivant présente les principales composantes des frais d'exploitation et de gestion immobilière selon leur nature :

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Entretien et réparations	<b>58 493</b>	53 608
Énergie	<b>45 010</b>	44 922
Salaires et autres avantages	<b>37 022</b>	30 200
Pertes de crédit attendues	<b>3 632</b>	33 612
Autres frais	<b>20 132</b>	16 265
<b>Total</b>	<b>164 289</b>	178 607

## 18) Charge financière

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires <sup>1</sup>	<b>74 515</b>	82 002
Intérêts sur débetures <sup>2</sup>	<b>47 807</b>	57 271
Intérêts sur emprunts bancaires	<b>13 717</b>	8 526
Amortissement des coûts de financement différés et autres	<b>6 044</b>	4 959
Moins: intérêts capitalisés <sup>3</sup>	<b>(5 733)</b>	(9 118)
<b>Total</b>	<b>136 350</b>	143 640

<sup>1</sup> Les intérêts sur emprunts hypothécaires en 2020 incluent 4 623 \$ associés aux pénalités sur les remboursements hypothécaires avant l'échéance.

<sup>2</sup> Les intérêts sur les débetures pour l'exercice 2020 incluent \$2,487 payés au rachat des débetures non garanties de premier rang de série 4.

<sup>3</sup> Incluent des intérêts capitalisés sur des immeubles en développement et sur des projets majeurs de revalorisation d'immeubles productifs de revenu s'étalant sur une longue période. Le taux d'intérêt moyen pondéré utilisé en 2021 a été de 3,93 % [4,15 % en 2020].

## 19) Frais d'administration du Fonds

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Salaires et autres avantages	<b>10 801</b>	8 805
Rémunération relative au plan incitatif à long terme	<b>3 213</b>	3 332
Honoraires professionnels	<b>1 491</b>	983
Frais liés aux sociétés ouvertes	<b>803</b>	990
Honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques	<b>17 832</b>	1 694
Autres frais	<b>569</b>	1 169
<b>Total</b>	<b>34 709</b>	16 973

## 20) Frais de transaction

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Honoraires de courtage	<b>657</b>	48
Honoraires professionnels	<b>390</b>	193
Ajustements de clôture	<b>5</b>	5 134
<b>Total</b>	<b>1 052</b>	5 375

## 21) Base de calculs par part

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	Parts	Parts
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	<b>182 746 882</b>	182 604 003
Dilution afférente au plan incitatif à long terme	–	–
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	<b>182 746 882</b>	182 604 003

Le calcul du nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué ne tient pas compte de l'effet de la conversion en parts de 3 409 881 options, parts attribuées en fonction de la performance, parts différées et parts incessibles non acquises en cours à la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2021 [3 999 917 en 2020], du fait qu'elles sont anti dilutives.

## 22) Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Débiteurs	<b>22 055</b>	(12 014)
Frais payés d'avance et autres actifs	<b>(5 783)</b>	762
Créditeurs et charges à payer	<b>3 780</b>	2 505
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	<b>20 052</b>	(8 747)
<b>Autres informations</b>		
Créditeurs et charges à payer relatifs aux activités d'investissement	<b>13 709</b>	12 265
Débiteurs relatifs aux activités d'investissement	<b>4 448</b>	1 872

## 23) Rémunération des principaux dirigeants

La rémunération des principaux dirigeants est présentée dans le tableau suivant :

Exercices terminés les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Avantages à court terme	<b>5 042</b>	5 323
Participation aux régimes d'épargne retraite	<b>151</b>	134
Plan incitatif à long terme	<b>1 289</b>	2 119
Total	<b>6 482</b>	7 576

Les options d'achat de parts octroyées aux membres de la haute direction et aux autres dirigeants ne peuvent être exercées même si elles sont libérées, si les trois conditions suivantes ne sont pas remplies. La première condition exige que la valeur du cours du titre soit au moins de dix pour cent (10 %) supérieure au prix d'exercice de l'option, et cette condition sera considérée comme ayant été respectée si le cours du titre s'est maintenu à ce niveau pendant une période de vingt (20) jours de bourse consécutifs au cours de la durée de l'option. La deuxième condition oblige un membre de la haute direction ou autre dirigeant à détenir un nombre de parts correspondant au multiple établi pour son salaire de base. La troisième condition établit que, lors de leur exercice, si le membre de la haute direction ou autre dirigeant ne détient pas la participation minimale exigée, il doit conserver au moins cinq pour cent (5 %) des parts achetées pour valoir jusqu'à ce qu'il détienne le multiple correspondant à son salaire de base.

## 24) Gestion du capital

Cominar gère son capital de manière à s'assurer que les ressources en capital soient suffisantes pour son fonctionnement et son développement, tout en maximisant le rendement pour les détenteurs de parts en maintenant l'équilibre approprié entre l'endettement et l'avoir. Le capital de Cominar se compose de trésorerie et équivalents de trésorerie, d'emprunts hypothécaires, de débetures, d'emprunts bancaires et de l'avoir des porteurs de parts.

Cominar structure son capital en fonction de la croissance prévue des affaires et de l'évolution de la conjoncture économique. Il n'est soumis à aucune exigence imposée par des autorités réglementaires concernant son capital.

La structure du capital de Cominar s'établit comme suit :

Aux 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<b>(7 604)</b>	(13 594)
Emprunts hypothécaires	<b>2 050 834</b>	2 105 906
Débetures	<b>871 973</b>	1 070 491
Emprunts bancaires	<b>537 093</b>	366 958
Avoir des porteurs de parts	<b>2 483 124</b>	2 724 481
<b>Total</b>	<b>5 935 420</b>	6 254 242
Ratio d'endettement <sup>1</sup>	<b>56,9 %</b>	55,3 %
Ratio de couverture des intérêts <sup>2</sup>	<b>2.39:1</b>	2.28:1

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

<sup>2</sup> Le ratio de couverture des intérêts est égal au bénéfice d'exploitation net (produits d'exploitation moins charges d'exploitation) moins les frais d'administration du Fonds (excluant les honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégique) divisé par la charge financière (excluant la charge financière relative aux remboursements d'hypothèques avant échéance et les frais de maintien de rendement et des frais payés relativement au rachat de débetures non garanties de premier rang de série 4).

La convention de fiducie de Cominar stipule qu'il ne peut prendre en charge de dette si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette de Cominar est supérieur à 60 % de la valeur comptable de ses actifs (65 % si des débetures convertibles sont en circulation). Au 31 décembre 2021, Cominar maintenait un ratio d'endettement de 56,9% et respectait la convention de fiducie.

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer la capacité de Cominar à payer les intérêts de sa dette à même ses résultats d'exploitation. Ainsi, pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021, ce ratio de couverture des intérêts se situait à 2.39:1, témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

Les objectifs de gestion du capital sont demeurés inchangés comparativement à la période précédente.

## 25) Juste valeur

Cominar utilise une hiérarchie de trois niveaux pour classer ses évaluations à la juste valeur. La hiérarchie reflète le poids relatif des données utilisées pour réaliser les évaluations. Les niveaux de la hiérarchie sont les suivants :

- Niveau 1 - prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 - données autres que les prix cotés visés au Niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir les prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix);
- Niveau 3 - données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Cominar a pour politique de constater les transferts entre les niveaux de hiérarchie à la date du changement de circonstances qui a causé le transfert. Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de hiérarchie au cours de la l'exercice 2021 and 2020.

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des débiteurs, des créditeurs et charges à payer, des distributions à payer aux porteurs de parts et des emprunts bancaires correspond approximativement à la valeur comptable en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

La juste valeur des emprunts hypothécaires et des débetures a été estimée en fonction des taux actuels du marché pour des instruments financiers assortis de modalités et de durées similaires.

## Classification

La classification des actifs non financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur, de même que la classification des passifs financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur, lorsque cette juste valeur ne se rapproche pas de la valeur comptable, se présentent comme suit :

	Niveau	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
		\$	\$	\$	\$
<b>Évaluations récurrentes d'actifs non financiers</b>					
Immeubles de placement	3	5 910 582	5 910 582	6 185 925	6 185 925
<b>Passifs financiers</b>					
Emprunts hypothécaires	2	2 050 834	2 086 586	2 105 906	2 128 211
Déventures	2	871 973	940 049	1 070 491	1 104 247

## 26) Instruments financiers

### Gestion des risques

Les principaux risques liés aux instruments financiers de Cominar sont le risque de crédit, le risque de taux d'intérêt et le risque de liquidité. La stratégie de gestion de ces risques est résumée ci-après.

#### Risque de crédit

Le risque de crédit découle du fait que les locataires peuvent éprouver des difficultés financières et ne soient pas en mesure de remplir leurs engagements.

Cominar atténue ce risque par une répartition sectorielle et géographique de son portefeuille, en étalant les échéances des baux, en diversifiant ses sources de revenus grâce à sa composition variée de locataires, en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits d'exploitation et en procédant à une étude du crédit de tous les nouveaux locataires.

Cominar sert une clientèle commerciale vaste et très diversifiée, qui compte quelque 3 450 clients occupant chacun une superficie moyenne d'environ 9 650 pieds carrés. Les trois principaux clients, Société québécoise des infrastructures, Travaux publics Canada et Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, représentent respectivement environ 6,2 %, 4,8 % et 3,4 % des produits d'exploitation provenant de plusieurs baux dont les échéances sont réparties dans le temps. La stabilité et la qualité des flux de trésorerie d'exploitation sont renforcées du fait qu'approximativement 15,2 % des produits d'exploitation proviennent d'une clientèle d'organismes gouvernementaux, représentant environ 100 baux.

Cominar analyse régulièrement ses débiteurs et comptabilise en réduction de ces derniers une perte de crédit attendue pour les comptes dont il existe un risque de non recouvrement.

L'exposition maximale de Cominar au risque de crédit correspond à la valeur comptable des débiteurs et de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

#### Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque de variation de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier en raison de la variation des taux d'intérêt du marché. Cominar, en procédant à la gestion de ce risque, vise à réduire au minimum l'incidence nette des flux de trésorerie futurs. Cominar réduit son risque de taux d'intérêt en répartissant sur plusieurs années les échéances de ses emprunts et en recourant généralement à des dettes à long terme portant intérêt à taux fixe.

Les débiteurs, à l'exception des débiteurs portant intérêt, et les créditeurs et charges à payer ne portent pas intérêt.

La quasi-totalité des emprunts hypothécaires et la totalité des déventures portent intérêt à taux fixe.

Cominar est exposé aux fluctuations des taux d'intérêt principalement en raison des emprunts bancaires qui portent intérêt à taux variable.

Une hausse ou une baisse du taux d'intérêt moyen de la période de 25 points de base sur les dettes à taux variables, avec l'hypothèse que toutes les autres variables demeuraient constantes, aurait eu un impact sur le bénéfice net de Cominar de plus ou moins 990 \$ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 [769 \$ en 2020].

**Risque de liquidité**

Le risque de liquidité constitue le risque que Cominar soit incapable de respecter ses obligations financières à l'échéance.

Cominar gère ce risque par la gestion de sa structure du capital en surveillant de près ses flux de trésorerie en cours et prévus et en se conformant à sa politique de gestion du capital.

Les flux de trésorerie (intérêts et capital) contractuels non actualisés des passifs financiers au 31 décembre 2021 se présentent comme suit :

	Note	Flux de trésorerie		
		Moins de 1 an \$	De 1 an à 5 ans \$	Plus de 5 ans \$
Emprunts hypothécaires	9	520 505	1 401 261	490 498
Débiteures	10	333 727	615 590	—
Emprunts bancaires	11	260 344	299 433	—
Créditeurs et charges à payer <sup>1</sup>	12	117 594	—	—
Obligation locative		619	2 513	16 012

<sup>1</sup> Exclut les taxes à la consommation, autres passifs non financiers et les obligations locative

**27) Informations sectorielles**

Les activités de Cominar englobent un portefeuille diversifié de trois catégories de biens immobiliers répartis au Québec et à Ottawa. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables présentées dans les états financiers annuels audités du Fonds. Cominar utilise le bénéfice d'exploitation net comme principal critère pour évaluer le rendement d'exploitation, à savoir les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation des immeubles de placement.

Les secteurs incluent la quote-part de Cominar dans les coentreprises. Les colonnes intitulées Coentreprises rapprochent les informations sectorielles incluant la quote-part détenue dans les actifs, les passifs, les produits et les charges, à l'information présentée dans les présents états financiers consolidés, où les placements dans des coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence.

Exercices terminés les

	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Quote-part Cominar \$	Coentreprises \$	États financiers consolidés \$
31 décembre 2021						
Revenus de location tirés des immeubles de placement	271 612	239 106	164 120	674 838	(16 244)	658 594
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(257 473)	(369 052)	255 855	(370 670)	22 815	(347 855)
Bénéfice d'exploitation net	134 287	111 557	105 333	351 177	(8 939)	342 238
Quote-part de la perte nette des coentreprises	—	—	—	—	(17 638)	(17 638)
31 décembre 2020						
Revenus de location tirés des immeubles de placement	281 264	239 967	157 494	678 725	(17 406)	661 319
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(188 917)	(415 273)	123 165	(481 025)	11 262	(469 763)
Bénéfice d'exploitation net	142 555	98 523	96 138	337 216	(10 029)	327 187
Quote-part de la perte nette des coentreprises	—	—	—	—	(5 058)	(5 058)

	Immeubles de bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Quote-part Cominar	Coentreprises	États financiers consolidés
31 décembre 2021	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	<b>1 208 757</b>	<b>1 151 540</b>	<b>177 750</b>	<b>2 538 047</b>	<b>(20 600)</b>	<b>2 517 447</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	<b>965 322</b>	<b>434 678</b>	<b>2 088 000</b>	<b>3 488 000</b>	<b>(124 500)</b>	<b>3 363 500</b>
Participation dans des coentreprises	–	–	–	–	<b>76 383</b>	<b>76 383</b>
31 décembre 2020	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Immeubles productifs de revenu	2 417 676	1 889 299	1 931 935	6 238 910	(161 885)	6 077 025
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 000	17 990	–	20 990	–	20 990
Participation dans des coentreprises	–	–	–	–	97 497	97 497

## 28) Événements postérieurs à la date du bilan

Le 14 janvier 2021, Cominar a conclu une nouvelle facilité de crédit non garantie de 3 mois d'un maximum de 175 000 \$ échéant en mars 2022 qui porte intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 275 points de base.

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

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

Le 21 février 2022, Cominar a annoncé que la clôture de l'arrangement du plan d'acquisition de Cominar par Iris Acquisition II SEC était prévue le 1er mars 2022.

Après la fin de l'exercice, Cominar a conclu la vente d'un immeuble industriel et polyvalent et de 2 immeubles commerciaux pour un montant total de 18 500 \$.

