

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Au 30 juin 2024 et au 30 juin 2023 et pour les trimestres et les semestres clos à ces dates

Le 31 juillet 2024

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Résultats financiers

TABLE DES MATIÈRES

États consolidés résumés intermédiaires non audités de la situation financière.....	2
États consolidés résumés intermédiaires non audités du résultat net et du résultat global	3
États consolidés résumés intermédiaires non audités des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.....	4
Tableaux consolidés résumés intermédiaires non audités des flux de trésorerie	5
Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités	6
1. Déclaration de conformité et base d'établissement	6
2. Acquisitions.....	7
3. Immeubles de placement	8
4. Entreprises communes	10
5. Billet à recevoir	11
6. Loyers à recevoir et autres actifs	11
7. Dette à long terme.....	12
8. Facilités de crédit non garanties	14
9. Dettes fournisseurs et autres passifs.....	15
10. Parts de SEC privilégiées convertibles	15
11. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.....	17
12. Rémunération fondée sur des parts	18
13. Impôt sur le résultat	21
14. Résultat net découlant des immeubles	21
15. Produits d'intérêts et autres produits	21
16. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	22
17. Charges générales et administratives	22
18. Instruments financiers	22
19. Gestion du capital	23
20. Engagements et éventualités	24
21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie.....	25

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États consolidés résumés intermédiaires non audités de la situation financière

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs			
Immeubles de placement	3	3 705 427 \$	3 695 435 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	3	125 489	89 912
Loyers à recevoir et autres actifs	6	48 420	29 124
Billet à recevoir	5	—	40 840
Trésorerie et équivalents de trésorerie		80 756	44 323
Total des actifs		3 960 092 \$	3 899 634 \$
Passifs et capitaux propres			
Passifs			
Déventures non garanties de premier rang	7	992 656 \$	991 602 \$
Emprunts hypothécaires	7	327 662	293 174
Facilités de crédit non garanties	8	200 000	200 000
Parts de SEC privilégiées convertibles	10	179 608	179 150
Dettes fournisseurs et autres passifs	9	120 322	131 781
Total des passifs		1 820 248	1 795 707
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		2 139 844	2 103 927
Total des passifs et capitaux propres		3 960 092 \$	3 899 634 \$

Engagements et éventualités (note 20)

Événement postérieur à la date de clôture (note 7)

Se reporter aux notes afférentes aux présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Au nom du conseil des fiduciaires,

Louis Forbes

Louis Forbes

Fiduciaire

Alex Avery

Alex Avery

Fiduciaire

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États consolidés résumés intermédiaires non audités du résultat net et du résultat global

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2024	2023	2024	2023
Résultat net découlant des immeubles					
Produits locatifs	14	120 010 \$	95 965 \$	239 228 \$	192 334 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	14	(50 029)	(40 542)	(104 495)	(84 605)
		69 981	55 423	134 733	107 729
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts et autres produits	15	1 541	2 192	3 858	3 596
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	16	(23 097)	(12 811)	(45 402)	(24 649)
Charges générales et administratives	17	(7 805)	(7 853)	(16 039)	(15 101)
Amortissement des autres actifs		(494)	(375)	(795)	(749)
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	18	(912)	6 539	1 927	4 325
Ajustements de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	12	453	133	417	997
Ajustements de la juste valeur des parts de SEC privilégiées convertibles	10	5 827	—	(458)	—
Ajustements de la juste valeur des immeubles de placement	3	(3 248)	(10 646)	9 886	(7 960)
		(27 735)	(22 821)	(46 606)	(39 541)
Résultat net et résultat global attribuables aux porteurs de parts de fiducie		42 246 \$	32 602 \$	88 127 \$	68 188 \$

Se reporter aux notes afférentes aux présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États consolidés résumés intermédiaires non audités des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

(en milliers de dollars canadiens)	Note	2024
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Solde au 31 décembre 2023		2 103 927 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts		88 127
Distributions		(40 456)
Parts annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(5 687)
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	11	(6 067)
Solde au 30 juin 2024		2 139 844 \$

(en milliers de dollars canadiens)	Note	2023
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Solde au 31 décembre 2022		2 087 629 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts		68 188
Distributions		(39 595)
Parts annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités		(9 396)
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique		(1 625)
Règlement de parts de fiducie temporairement incessibles acquises		629
Solde au 30 juin 2023		2 105 830 \$

Se reporter aux notes afférentes aux présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Tableaux consolidés résumés intermédiaires non audités des flux de trésorerie

		Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin 2023	
(en milliers de dollars canadiens)	Note	2024	2023	2024	2023
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :					
Activités d'exploitation					
Bénéfice net (perte nette)		42 246 \$	32 602 \$	88 127 \$	68 188 \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	16	23 097	12 811	45 402	24 649
Intérêts payés		(21 190)	(5 804)	(47 672)	(21 610)
Trésorerie versée à l'acquisition des droits rattachés aux parts de fiducie temporairement incessibles		—	—	(4 287)	(1 439)
Éléments sans effet sur la trésorerie	21	(1 452)	5 628	(10 839)	5 192
Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation	21	1 672	(4 077)	(19 006)	(12 372)
		44 373	41 160	51 725	62 608
Activités de financement					
Débentures non garanties de premier rang					
Emprunts, après les charges de financement	7	—	—	(256)	248 758
Emprunts hypothécaires					
Emprunts, après les charges de financement différées	7	(28)	—	74 571	84 634
Remboursements de principal et à l'échéance de la dette	7	(1 465)	(1 712)	(40 194)	(3 410)
Facilités de crédit					
Avances (remboursements), montant net	8	—	—	—	(244 000)
Charges de financement	8	(59)	—	(83)	—
Parts annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	11	(4 720)	(4 105)	(7 487)	(21 904)
Distributions versées		(20 491)	(19 758)	(40 495)	(39 699)
		(26 763)	(25 575)	(13 944)	24 379
Activités d'investissement					
Immeubles de placement					
Acquisitions	2	(20 069)	—	(20 069)	—
Coûts de réaménagement	3	(6 781)	(12 647)	(23 657)	(30 532)
Coûts d'amélioration des bâtiments	3	(119)	(873)	(1 012)	(1 441)
Charges recouvrables et non recouvrables	3	(5 965)	(2 354)	(12 016)	(4 938)
Remises aux locataires et frais de location	3	(3 922)	(1 806)	(11 108)	(3 824)
Produit de la sortie d'actifs	3	25 674	—	25 674	—
Acompte lié à l'acquisition d'un actif		—	(15 000)	—	(15 000)
Billet à recevoir	5	—	—	40 840	—
		(11 182)	(32 680)	(1 348)	(55 735)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie					
		6 428	(17 095)	36 433	31 252
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		74 328	59 301	44 323	10 954
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		80 756 \$	42 206 \$	80 756 \$	42 206 \$

Se reporter aux notes afférentes aux présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

La Fiducie de placement immobilier Primaris et ses filiales consolidées (collectivement, « Primaris » ou la « Fiducie ») possèdent, développent et exploitent un portefeuille national de commerces de détail axé sur des centres commerciaux intérieurs situés principalement dans des agglomérations secondaires du Canada. Primaris est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable non constituée en personne morale régie par les lois de la province de l'Ontario et établie aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 12 novembre 2021, modifiée et reformulée le 15 décembre 2021 (la « déclaration de fiducie »). Le bureau principal et siège social de la FPI se situe au 181, rue Bay, bureau 2720, Toronto (Ontario) M5J 2T3.

Le 31 décembre 2021, Primaris est devenue une entité autonome après la réalisation d'une opération de scission-distribution exécutée par voie d'un plan d'arrangement (l'« arrangement ») aux termes duquel 27 immeubles de placement (les « immeubles de Primaris »), anciennement détenus par le Fonds de placement immobilier H&R (l'« ancienne société mère ») ont été cédés à Primaris. Immédiatement après la conclusion de l'arrangement, Primaris a acquis huit immeubles de placement additionnels auprès du Healthcare of Ontario Pension Plan (« HOOPP ») (les « immeubles de HOOPP »). Les parts de fiducie de série A de Primaris (les « parts de fiducie » ou « parts ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») et sont négociées sous le symbole « PMZ.UN ».

1. Déclaration de conformité et base d'établissement

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards, ou « IFRS ») et à la Norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire* (l'« IAS 34 »), publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés audités de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et les notes y afférentes. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été établis selon les mêmes méthodes comptables, évaluations des estimations et des jugements et méthodes de calcul que celles qui ont servi à l'établissement des états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et des notes y afférentes, hormis les modifications de l'IAS 1, comme il est indiqué ci-après.

Ces états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été autorisés par le conseil des fiduciaires de Primaris (le « conseil ») le 31 juillet 2024.

b) Base d'établissement

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités sont établis selon un principe de continuité de l'exploitation selon la méthode du coût historique, sauf pour les immeubles de placement (note 3), les parts de SEC privilégiées convertibles (note 10), les passifs des régimes de rémunération fondée sur des parts (note 12) et les instruments dérivés (note 18), qui ont tous été évalués à la juste valeur.

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités sont présentés en dollars canadiens, la monnaie fonctionnelle de la Fiducie.

La Fiducie présente ses états consolidés résumés intermédiaires non audités de la situation financière selon la méthode de la liquidité, avec tous les actifs et passifs présentés par ordre croissant de liquidité, alors que les notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités distinguent les actifs et les passifs courants et non courants. Primaris estime cette méthode de présentation fiable et pertinente aux activités.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Au premier trimestre de 2024, Primaris a adopté les modifications de l'IAS 1 qui clarifient les exigences relatives au classement des passifs en tant que passifs courants ou passifs non courants. Les modifications précisent que les conditions qui existent à la fin d'une période de présentation de l'information financière sont celles qui seront utilisées pour déterminer s'il existe un droit de différer le règlement d'un passif. Les modifications clarifient également les situations qui sont considérées comme le règlement d'un passif, ce qui peut inclure le transfert de trésorerie, d'autres instruments financiers, de biens ou de services et, dans certains cas, d'instruments de capitaux propres. Les modifications ont été appliquées de manière rétrospective et l'incidence n'a pas été significative.

Lorsqu'elle évalue la performance ou attribue des ressources, la direction ne fait pas de distinction ni ne regroupe ses activités en sous-secteurs. Par conséquent, les résultats d'exploitation de la Fiducie sont présentés à titre de secteur unique à présenter qui comprend la propriété, la gestion et l'aménagement de ses immeubles de placement situés à l'échelle du Canada.

Certains chiffres des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été reclassés.

c) Normes comptables futures

Les normes publiées, mais non encore en vigueur à la date de publication des présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, que la Fiducie s'attend raisonnablement à appliquer à une date ultérieure, sont décrites ci-dessous.

IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*

En avril 2024, l'IFRS 18 a été publiée afin d'assurer la comparabilité de la performance financière d'entités similaires. La norme a une incidence sur la présentation des états financiers de base et des notes, y compris l'état du résultat net, dans lequel la Fiducie devra présenter les produits et les charges dans l'une des catégories distinctes « exploitation », « investissement » et « financement », ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La norme remplacera l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, et s'appliquera aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027. Son adoption anticipée est permise. Les modifications doivent être appliquées de manière rétrospective. La direction évalue actuellement l'incidence de la nouvelle norme.

2. Acquisitions

Le 10 juin 2024, Primaris a acquis l'immeuble du marché d'alimentation relié au Conestoga Mall à Waterloo, en Ontario, ainsi que le terrain connexe. La contrepartie en trésorerie de l'acquisition, y compris les coûts d'acquisition de 409 \$, s'est établie à 20 069 \$.

Primaris a acquis les actifs de Conestoga Mall à Waterloo, en Ontario, le 12 juillet 2023, et les actifs de Halifax Shopping Complex à Halifax, en Nouvelle-Écosse, le 30 novembre 2023, qui ont dans les deux cas été comptabilisés comme des acquisitions d'actifs. La juste valeur de la contrepartie se présente comme suit :

	Note	Conestoga Mall	Halifax Shopping Complex	Au 31 décembre 2023
Contrepartie en trésorerie ⁱ		170 211 \$	207 455 \$	377 666 \$
Ajouter : Juste valeur de la contrepartie hors trésorerie				
3 233 350 parts de fiducie émises ⁱⁱ	11	15 449	27 633	43 082
9 472 432 parts de SEC privilégiées convertibles émises ⁱⁱⁱ	10	67 584	106 500	174 084
Prix d'achat		253 244 \$	341 588 \$	594 832 \$

i. La contrepartie en trésorerie de Conestoga Mall et de Halifax Shopping Complex comprenait des coûts d'acquisition de 5 211 \$ et de 7 455 \$, respectivement.

ii. 1 163 332 et 2 069 918 parts de fiducie ont été émises dans le cadre de l'acquisition de Conestoga Mall et de Halifax Shopping Complex, respectivement.

iii. 3 722 662 et 5 749 770 parts de SEC privilégiées convertibles ont été émises dans le cadre de l'acquisition de Conestoga Mall et de Halifax Shopping Complex, respectivement.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

3. Immeubles de placement

	Note	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de la période		3 785 347 \$	3 118 590 \$
Acquisitions	2	20 069	594 832
Amélioration des bâtiments		1 012	3 016
Dépenses d'investissement liées à l'exploitation			
Charges recouvrables et non recouvrables		8 291	16 222
Remises aux locataires et frais de location		11 043	18 106
Dépenses d'investissement liées à l'aménagement			
Réaménagement		19 854	66 846
Intérêts inscrits à l'actif	16	2 389	4 782
Amortissement des ajustements de loyers et des incitatifs à la location comptabilisés selon le mode linéaire		3 499	3 384
Sortie		(30 474)	—
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement		9 886	(40 431)
Solde à la clôture de la période		3 830 916 \$	3 785 347 \$
Classement			
Immeubles de placement		3 705 427	3 695 435
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		125 489	89 912
		3 830 916 \$	3 785 347 \$
Composition			
Immeubles productifs de revenus		3 679 916 \$	3 634 347 \$
Terrains destinés à l'aménagement		151 000	151 000
		3 830 916 \$	3 785 347 \$

Au 30 juin 2024, sept immeubles de placement représentant une juste valeur totale de 482 422 \$ étaient donnés en garantie d'emprunts hypothécaires (six et 422 446 \$ au 31 décembre 2023).

Sortie

Le 21 juin 2024, Primaris a vendu un immeuble à aire ouverte ne comptant pas un marché d'alimentation comme locataire pilier pour un montant de 30 474 \$ après les coûts de transaction. La contrepartie a consisté en un billet de 4 800 \$ qui est payable neuf mois après la clôture et qui porte intérêt au taux annuel de 6,0 % (note 6), et en un montant en trésorerie.

Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente

Primaris a classé deux parcelles de terrain excédentaire et huit immeubles productifs de revenus totalisant 125 489 \$ comme détenus en vue de la vente (trois parcelles de terrain excédentaire et six immeubles productifs de revenus totalisant 89 912 \$ au 31 décembre 2023).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Méthode d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur au moyen d'évaluations établies par l'équipe interne de la Fiducie responsable des évaluations. Celle-ci recourt à des méthodes d'évaluation conformes aux pratiques utilisées par des évaluateurs externes. L'équipe se compose d'individus ayant des connaissances approfondies des évaluations immobilières ainsi que d'une expérience spécialisée dans ce secteur qui relèvent directement d'un haut dirigeant de la Fiducie. Les processus et résultats des évaluations font l'objet d'un examen par la direction au moins une fois par trimestre. Les valorisations excluent toute prime en portefeuille ou valeur attribuée à la plate-forme de gestion et reflètent la meilleure utilisation de chaque immeuble de placement de la Fiducie.

Sur une base trimestrielle, l'équipe des évaluations examine et mets à jour, en fonction des besoins, les modèles d'évaluation afin de refléter les dernières données de marché, notamment pour les hypothèses significatives concernant les taux de capitalisation finaux, les taux d'actualisation, les hypothèses relatives aux flux de trésorerie futurs, comme celles se rapportant aux loyers du marché, de même qu'à l'égard des activités de location ou d'aménagement, des probabilités de renouvellement, du temps d'indisponibilité à l'échéance des baux, des provisions liées aux périodes de disponibilité et des coûts d'entretien prévus.

Dans le cadre du programme d'évaluation interne de la direction, la Fiducie tient compte des évaluations externes effectuées par des sociétés nationales indépendantes spécialisées dans l'immobilier pour les propriétés concernant plusieurs régions et catégories au sein du portefeuille. L'équipe interne responsable des évaluations vérifie également toutes les données d'entrée principales retenues par les évaluateurs externes dans l'établissement des rapports d'évaluation et discute avec ceux-ci du caractère raisonnable de leurs hypothèses. En cas de besoin, des ajustements sont effectués aux évaluations internes afin de refléter les hypothèses des évaluations externes. Primaris comptabilise la valeur déterminée en interne dans ses états financiers consolidés.

Le tableau ci-dessous présente la juste valeur globale des immeubles ayant fait l'objet d'une évaluation externe au cours des trimestres clos aux dates suivantes :

Au	Nombre d'immeubles	2024 Valeur des immeubles	Nombre d'immeubles	2023 Valeur des immeubles
31 mars	4	234 143 \$	3	140 866 \$
30 juin	3	132 890	5	157 141
30 septembre			3	326 809
31 décembre			17	2 286 446
Total	7	367 033 \$	28	2 911 262 \$

a) Immeubles productifs de revenus

Les immeubles productifs de revenus sont évalués en utilisant la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Aux termes de cette méthode, un taux d'actualisation est appliqué aux flux de trésorerie prévisionnels que la propriété peut raisonnablement produire sur sa durée de vie économique restante. Cette méthode utilise des prévisions des flux de trésorerie futurs pour l'actif en question. Les flux de trésorerie futurs ainsi que l'estimation de la valeur finale prévue à la fin de la période de projection sont ensuite actualisés pour établir la valeur actualisée des flux de produits liés à l'actif.

Primaris fera affaire avec des évaluateurs externes indépendants afin de valider les évaluations d'une portion du portefeuille de la Fiducie sur une base régulière pour corroborer le processus d'évaluation de la Fiducie.

b) Terrains destinés à l'aménagement

Les terrains destinés à l'aménagement font l'objet d'une évaluation par comparaison directe avec d'autres ventes de terrains ou, lorsque cela est possible, en fonction de prix de ventes commerciales et résidentielles pour des développements multi-résidentiels comparables, déduction faite du total des coûts du projet et des bénéfices du promoteur.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Le tableau suivant souligne les principales hypothèses moyennes pondérées ayant servi à calculer la juste valeur des immeubles productifs de revenus de Primaris :

Aux	30 juin 2024	31 décembre 2023
Taux d'actualisation	8,32 %	8,34 %
Taux de capitalisation final	7,30 %	7,31 %

Les immeubles productifs de revenus de la Fiducie sont classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs du fait que les données d'entrée utilisées pour les évaluations de ces immeubles de placement ne s'appuient pas sur des données de marché observables. Les évaluations sont très sensibles aux variations des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux. Le tableau suivant présente la sensibilité des immeubles productifs de revenus de la Fiducie à ces taux :

Sensibilité aux taux Augmentation (diminution)	Moyenne pondérée		Juste valeur des immeubles productifs de revenus (millions de \$)	Variation de la juste valeur (millions de \$)	Variation (%)
	Taux d'actualisation (%)	Taux de capitalisation final (%)			
(0,75) %	7,57	6,55	4 124,4	444,5	12,1
(0,50) %	7,82	6,80	3 965,3	285,4	7,8
(0,25) %	8,07	7,05	3 817,5	137,6	3,7
30 juin 2024	8,32	7,30	3 679,9	—	—
0,25 %	8,57	7,55	3 551,5	(128,4)	(3,5)
0,50 %	8,82	7,80	3 431,5	(248,4)	(6,8)
0,75 %	9,07	8,05	3 319,0	(360,9)	(9,8)

4. Entreprises communes

Primaris a des participations en copropriété dans plusieurs immeubles décrits ci-dessous qui sont assujettis à un contrôle conjoint, et elle comptabilise sa quote-part des droits directs sur les actifs, passifs, produits et charges de ces immeubles dans les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires résumés non audités.

Immeuble	Lieu	Participation Aux	
		30 juin 2024	31 décembre 2023
McAllister Place	Saint John, N.-B.	50 %	50 %
Regent Mall	Fredericton, N.-B.	50 %	50 %
Place du royaume	Chicoutimi, QC	50 %	50 %
Place d'Orléans Shopping Centre	Ottawa, ON	50 %	50 %
Cataraqui Town Centre	Kingston, ON	50 %	50 %
Grant Park	Winnipeg, MB	50 %	50 %
Kildonan Place	Winnipeg, MB	50 %	50 %

Primaris assume la direction générale de ces participations en copropriété et comptabilise des produits de commission pour les services qu'elle effectue (note 15).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

5. Billet à recevoir

Le 1^{er} décembre 2022, Primaris a consenti une avance de 40 840 \$ à l'un de ses partenaires copropriétaires. Ces fonds ont exclusivement servi à rembourser la quote-part de 50 % du partenaire copropriétaire de l'emprunt hypothécaire arrivant à échéance sur l'immeuble Regent Mall. Le billet était garanti par une charge réciproque grevant l'immeuble et venait à échéance à la première des éventualités suivantes, soit i) la date du refinancement de l'immeuble, ii) le 1^{er} avril 2024, et iii) la cession de la participation du partenaire copropriétaire dans l'immeuble. Les intérêts sur le billet étaient payables mensuellement au taux offert en dollar canadien à un mois majoré de 2,50 %. Le billet a été remboursé le 28 mars 2024 lorsque le nouvel emprunt garanti a été souscrit au titre de l'immeuble (note 7).

Le 3 janvier 2024, Primaris a consenti une avance de 37 251 \$ à l'un de ses partenaires copropriétaires. Ces fonds ont exclusivement servi à rembourser la quote-part de 50 % du partenaire copropriétaire de l'emprunt hypothécaire arrivant à échéance sur l'immeuble Catarqui Town Centre. Le billet était garanti par une charge réciproque grevant l'immeuble et venait à échéance à la première des éventualités suivantes : i) la date du refinancement de l'immeuble, ii) le 1^{er} avril 2024, et iii) la cession de la participation du partenaire copropriétaire dans l'immeuble. Les intérêts sur le billet étaient payables mensuellement à un taux annuel de 7,50 %. Le billet a été remboursé le 28 mars 2024 lorsqu'un nouvel emprunt garanti a été contracté à l'égard de l'immeuble (note 7).

Les produits d'intérêts gagnés sur le billet à recevoir pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024 se sont établis à néant et à 1 416 \$ respectivement (760 \$ et 1 500 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, et 3 120 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023) (note 15).

6. Loyers à recevoir et autres actifs

Aux	Note	30 juin 2024	31 décembre 2023
Loyers à recevoir		6 725 \$	4 321 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues		(1 324)	(1 680)
Loyers à recevoir, montant net		5 401	2 641
Autres montants à recevoir des locataires		7 392	5 330
Billet à recevoir ⁱ		4 800	—
Charges payées d'avance et actifs divers		20 931	12 559
Actifs dérivés ⁱⁱ	18	1 333	—
Autres créances à long terme		304	—
Actifs au titre de droits d'utilisation ⁱⁱⁱ		4 374	4 758
Créance au titre des contrats de sous-location ⁱⁱⁱ		3 885	3 836
		48 420 \$	29 124 \$
Classement :			
Non courant		11 615 \$	11 004 \$
Courant		36 805	18 120
		48 420 \$	29 124 \$

- Le billet consenti par le vendeur vient à échéance le 21 mars 2025, porte intérêt à un taux annuel de 6,0 % et est garanti par une charge grevant l'immeuble.
- Primaris dispose d'instruments dérivés qui sont utilisés pour gérer l'exposition aux fluctuations des flux de trésorerie attribuables aux fluctuations des taux d'intérêt. Toute variation de la juste valeur des instruments dérivés est comptabilisée en résultat net.
- En 2023, Primaris a sous-loué une partie de ses locaux à bureaux, ce qui a réduit l'actif au titre du droit d'utilisation et entraîné la comptabilisation d'une créance à long terme.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Primaris détermine sa correction de valeur pour pertes de crédit attendues locataire par locataire en tenant compte des modalités du contrat de location, du risque de crédit, des conditions du secteur et de l'état du compte du locataire. Les variations de la correction de valeur pour pertes de crédit attendues sont décrites ci-après :

	Note	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de la période		1 680 \$	5 249 \$
Charge nette (recouvrement net) au titre des créances irrécouvrables	14	(34)	499
Radiation de montants précédemment inclus dans la correction de valeur pour pertes de crédit attendues		(322)	(4 068)
Solde à la clôture de la période		1 324 \$	1 680 \$

7. Dette à long terme

Aux	30 juin 2024	31 décembre 2023
Déventures non garanties de premier rang	992 656 \$	991 602 \$
Emprunts hypothécaires	327 662	293 174
	1 320 318 \$	1 284 776 \$
Classement :		
Non courant	1 069 320 \$	1 196 288 \$
Courant	250 998	88 488
	1 320 318 \$	1 284 776 \$

Déventures non garanties de premier rang

Série	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
A	30 mars 2022	30 mars 2027	4,727 %	250 000 \$	250 000 \$
B	30 mars 2022	30 mars 2025	4,267 %	200 000	200 000
C	29 mars 2023	29 mars 2028	5,934 %	250 000	250 000
D	22 novembre 2023	30 juin 2029	6,374 %	300 000	300 000
Total du principal restant dû				1 000 000	1 000 000
Charges de financement différées, déduction faite du cumul des amortissements				(3 409)	(3 747)
Escomptes sur la dette, déduction faite du cumul des amortissements				(3 935)	(4 651)
				992 656 \$	991 602 \$

Le 22 novembre 2023, Primaris a émis des déventures non garanties de premier rang de série D d'un principal total de 300 000 \$ échéant le 30 juin 2029 à un prix correspondant à 999,88 \$ par tranche de 1 000 \$ de principal. Les déventures non garanties de série D portent intérêt à un taux annuel fixe de 6,374 %, et les versements d'intérêts semestriels sont exigibles les 30 juin et 30 décembre de chaque année à compter du 30 juin 2024 jusqu'à l'échéance, à moins qu'elles soient rachetées à une date antérieure. Le placement de déventures a été effectué par voie de placement privé.

Le 22 novembre 2023, Primaris a émis des déventures non garanties de premier rang de série A, dans le cadre de la réouverture de cette série, d'un principal total de 100 000 \$ à un prix correspondant à 952,30 \$ par tranche de 1 000 \$ de principal. Les déventures de série A additionnelles sont assorties des mêmes modalités et font partie de la même série que les déventures de série A d'un principal total de 150 000 \$ émises par la Fiducie le 30 mars 2022. Le rendement réel à l'échéance est de 6,325 %.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Le 29 mars 2023, Primaris a émis des débentures non garanties de premier rang de série C d'un principal total de 250 000 \$ échéant le 29 mars 2028. Les débentures non garanties de série C portent intérêt à un taux annuel fixe de 5,934 %, et les versements d'intérêts semestriels sont exigibles les 29 mars et 29 septembre de chaque année à compter du 29 septembre 2023 jusqu'à l'échéance, à moins qu'elles soient rachetées à une date antérieure. Le placement de débentures a été effectué par voie de placement privé.

Au 30 juin 2024, les débentures non garanties de premier rang de la Fiducie portaient intérêt au taux effectif moyen pondéré de 5,45 %, compte tenu de tout escompte sur la valeur nominale de la dette au moment de l'émission, et leur durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance était de 3,3 ans (5,45 % et 3,8 ans, respectivement, au 31 décembre 2023).

Emprunts hypothécaires

Aux	30 juin 2024	31 décembre 2023
Principal des emprunts hypothécaires	328 609 \$	293 803 \$
Frais de financement différés et ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché, déduction faite du cumul des amortissements	(947)	(629)
	327 662 \$	293 174 \$

Au 30 juin 2024, les emprunts hypothécaires étaient garantis par sept immeubles de placement ayant une juste valeur totale de 482 422 \$ et portaient intérêt à un taux fixe, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré étant de 4,54 %, et la durée moyenne pondérée à l'échéance, de 3,9 ans.

Au premier trimestre de 2024, Primaris a contracté de nouveaux emprunts garantis à l'égard du Regent Mall à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, et du Catarqui Town Centre à Kingston, en Ontario, en remplacement des emprunts arrivés à échéance en janvier 2024. Au deuxième trimestre de 2024, Primaris a couvert sur le plan économique une tranche de 20 millions de dollars du nouvel emprunt grevant Regent Mall, en échangeant le taux variable sous-jacent contre un taux fixe de 5,84 % par année jusqu'au 29 mars 2027.

Après le 30 juin 2024, Primaris a remboursé le principal restant dû de l'emprunt hypothécaire venant à échéance.

Au 31 décembre 2023, les emprunts hypothécaires étaient garantis par six immeubles de placement ayant une juste valeur totale de 422 446 \$ et portaient intérêt à un taux fixe, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré étant de 4,03 %, et la durée moyenne pondérée à l'échéance, de 4,1 ans.

Calendrier des remboursements et activités ayant un effet sur la trésorerie

Les paiements futurs du principal des emprunts hypothécaires pour les exercices qui seront clos les 31 décembre se présentent comme suit :

	Reste de 2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite	Total
Débentures non garanties de premier rang	— \$	200 000 \$	— \$	250 000 \$	250 000 \$	300 000 \$	1 000 000 \$
Emprunts hypothécaires	51 444	4 698	4 882	137 864	2 017	127 704	328 609
	51 444 \$	204 698 \$	4 882 \$	387 864 \$	252 017 \$	427 704 \$	1 328 609 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Le tableau suivant présente la variation de la dette à long terme, compte non tenu des facilités de crédit :

	Semestre clos le		Semestre clos le	Exercice clos le
	Déventures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	30 juin 2024	30 juin 2023 / 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de la période	991 602 \$	293 174 \$	1 284 776 \$	563 515 \$
Émissions	—	75 000	75 000	335 000
Remboursements à l'échéance	—	(37 251)	(37 251)	—
Remboursements de principal	—	(2 943)	(2 943)	(3 410)
Charges de financement différées	(256)	(429)	(685)	(1 608)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	(256)	34 377	34 121	329 982
Amortissement des charges de financement	594	111	705	456
Amortissement de l'escompte sur la dette	716	—	716	—
Total des activités hors trésorerie	1 310	111	1 421	456
Solde à la clôture de la période	992 656 \$	327 662 \$	1 320 318 \$	893 953 \$

8. Facilités de crédit non garanties

Le tableau suivant présente la variation des facilités de crédit non garanties :

	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde prélevé à l'ouverture de la période	200 000 \$	444 000 \$
Avances (remboursements), montant net	—	(244 000)
Solde prélevé à la clôture de la période	200 000 \$	200 000 \$
Total du crédit disponible sur les facilités de crédit non garanties	810 000 \$	810 000 \$

Le 22 décembre 2023, Primaris a modifié et mis à jour sa facilité à terme renouvelable consortiale non garantie en augmentant l'engagement de crédit pour le faire passer de 400 000 \$ à 600 000 \$ et en reportant la date d'échéance d'un an, soit au 4 janvier 2027. La facilité de crédit renouvelable consortiale porte intérêt à des taux variables représentant soit : i) le taux préférentiel majoré de 0,35 % par année, ou ii) le taux canadien moyen des opérations de pension à un jour ajusté (« taux CORRA ») majoré de 1,35 % par année; une commission d'engagement sur les montants non prélevés de 0,27 % par année, et elle comporte certaines clauses restrictives d'ordre financier. Au 30 juin 2024, Primaris n'avait prélevé aucun montant sur sa facilité à terme renouvelable consortiale non garantie de 600 000 \$ (néant au 31 décembre 2023).

Au 30 juin 2024, Primaris avait prélevé la totalité de sa facilité à terme non renouvelable consortiale non garantie de 200 000 \$ échéant le 5 février 2026 (facilité entièrement prélevée au 31 décembre 2023). La facilité de crédit non renouvelable consortiale porte intérêt à des taux variables représentant le taux CORRA ajusté majoré de 1,25 % par année, et comporte certaines clauses restrictives d'ordre financier.

Au 28 juin 2024, le taux CDOR n'était plus utilisé au Canada comme taux d'intérêt de référence. Primaris est passée au taux CORRA ajusté avant l'échéance en ce qui a trait à la facilité à terme non renouvelable consortiale non garantie. Les flux de trésorerie du passif financier sont demeurés économiquement équivalents après le passage du taux CDOR au taux CORRA ajusté. Par conséquent, Primaris a appliqué la mesure de simplification de l'IFRS 9 relative à la comptabilisation dans le cas de modifications des clauses contractuelles d'un instrument financier, de sorte que Primaris a réévalué le taux d'intérêt effectif mis à jour de façon prospective, sans comptabiliser de profit ou de perte immédiat au moment du passage.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Primaris a couvert sur le plan économique un montant de 200,0 millions de dollars prélevé sur les facilités de crédit, en échangeant le taux variable sous-jacent contre un taux fixe de 3,685 % par année jusqu'au 18 octobre 2027, pour un taux global de 4,94 % par année.

Primaris dispose également d'une facilité de crédit à vue renouvelable non garantie de 10 000 \$ pour financer des positions à découvert temporaires portant intérêt au taux préférentiel majoré de 0,50 % par année. Le montant prélevé au 30 juin 2024 était de néant (néant au 31 décembre 2023).

Les coûts engagés pour conclure les facilités sont comptabilisés dans les autres actifs et amortis en résultat net sur la durée de vie des facilités. L'amortissement des coûts pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024 s'est établi à 138 \$ et à 515 \$, respectivement (260 \$ et 520 \$ respectivement pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, et 1 932 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023).

9. Dettes fournisseurs et autres passifs

Aux	Note	30 juin 2024	31 décembre 2023
Dettes fournisseurs et charges à payer		35 034 \$	40 875 \$
Dépenses d'investissement à payer		22 244	29 836
Distributions cumulées à verser		6 722	6 761
Charges d'intérêts à payer		11 666	13 650
Régimes de rémunération fondée sur des parts	12	7 964	9 233
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	11	6 067	1 800
Passifs dérivés ⁱ	18	186	780
Obligations locatives		9 726	10 234
Produits différés		15 113	13 649
Dépôts de locataires		5 600	4 963
		120 322 \$	131 781 \$
Classé comme :			
Non courant		16 999 \$	16 327 \$
Courant		103 323	115 454
		120 322 \$	131 781 \$

i. Primaris dispose d'instruments dérivés qui sont utilisés pour gérer l'exposition aux fluctuations des flux de trésorerie attribuables aux fluctuations des taux d'intérêt. Toute variation de la juste valeur des instruments dérivés est comptabilisée en résultat net.

10. Parts de SEC privilégiées convertibles

Dans le cadre de la contrepartie de l'acquisition de Conestoga Mall, une société en commandite filiale de la Fiducie a émis des parts de SEC privilégiées convertibles de 80 000 \$ (se reporter à la note 2) qui donnent droit à une distribution privilégiée de 6,0 % par année à verser trimestriellement à compter du 12 octobre 2023. Dans certaines circonstances, les parts de SEC privilégiées convertibles (ainsi que les distributions cumulées et non versées s'y rattachant) sont échangeables contre des parts de fiducie. En supposant qu'il n'y ait pas de distributions cumulées et non versées sur les parts de SEC privilégiées convertibles au moment de l'échange, les parts de SEC privilégiées convertibles pourraient être échangées contre 3 722 662 parts de fiducie à un prix d'échange de 21,49 \$ la part, sous réserve des ajustements habituels.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Dans le cadre de la contrepartie de l'acquisition de Halifax Shopping Complex, une société en commandite filiale de la Fiducie a émis des parts de SEC privilégiées convertibles de 125 000 \$ (se reporter à la note 2) qui donnent droit à une distribution privilégiée de 6,0 % par année payable trimestriellement à compter du 29 février 2024. Dans certaines circonstances, les parts de SEC privilégiées convertibles (ainsi que les distributions cumulées et non versées s'y rattachant) sont échangeables contre des parts de fiducie. En supposant qu'il n'y ait pas de distributions cumulées et non versées sur les parts de SEC privilégiées convertibles au moment de l'échange, les parts de SEC privilégiées convertibles pourraient être échangées contre 5 749 770 parts de fiducie à un prix d'échange de 21,74 \$ la part, sous réserve des ajustements habituels.

Les parts de SEC privilégiées convertibles sont considérées comme des instruments d'emprunt et sont classées à titre de passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net. Le modèle d'évaluation des parts de SEC privilégiées convertibles comporte des hypothèses sur le taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie attendue de ces parts, l'écart de crédit et les concessions liées au rang reflétant la subordination des parts de SEC privilégiées convertibles à d'autres titres d'emprunt appliqués au taux sans risque, ainsi que la volatilité attendue du cours des parts de fiducie. Les distributions versées sur les parts de SEC privilégiées convertibles sont comptabilisées à titre de charges d'intérêts.

	Note	Semestre clos le 30 juin 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
		Parts	Valeur	Parts	Valeur
Solde à l'ouverture de la période		9 472 432	179 150 \$	—	— \$
Émises aux fins d'acquisition	2	—	—	9 472 432	174 084
Ajustement de la juste valeur		—	458	—	5 066
Solde à la clôture de la période		9 472 432	179 608 \$	9 472 432	179 150 \$
Classé comme :					
Non courant			— \$		— \$
Courant			179 608		179 150
			179 608 \$		179 150 \$

Les hypothèses utilisées dans le modèle servant à déterminer (niveau 2) la juste valeur des parts de SEC privilégiées convertibles au 30 juin 2024 étaient les suivantes :

Taux de distribution attendu sur les parts de fiducie	6,33 %
Volatilité attendue du cours des parts (moyenne sur 180 jours)	22,9 %
Taux de rendement des obligations (obligations du gouvernement du Canada sur 30 ans)	3,39 %
ajouter : ajustement relatif à l'écart par rapport au taux de Primaris REIT	2,88 %
ajouter : prime au titre de la subordination	1,03 %
Rendement implicite des obligations	7,30 %

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

11. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Parts de fiducie (autorisées – illimitées)

Chaque part de fiducie représente une participation véritable égale et indivise dans la Fiducie et ses distributions et donne droit à un seul vote aux assemblées de porteurs de parts. Sous certaines réserves, un porteur de part a le droit d'exiger à Primaris de racheter ses parts sur demande. Sur réception d'un avis de rachat par Primaris, tous les droits dans les parts et aux termes de celles-ci sont accordés pour rachat et seront cédés et le détenteur de ces parts aura le droit de recevoir un prix par part déterminé par une formule du marché qui sera payé conformément aux conditions prévues dans la déclaration de fiducie.

Parts de fiducie en circulation

	Note	Semestre clos le 30 juin 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
		Parts	Valeur	Parts	Valeur
Solde à l'ouverture de la période		96 585 736 \$	2 186 779 \$	97 712 717 \$	2 193 410 \$
Émises aux fins d'acquisition	2	—	—	3 233 250	43 082
Frais d'émission de parts de fiducie		—	—	—	(415)
Parts achetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités		(555 000)	(5 687)	(4 409 100)	(48 127)
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	9	—	(6 067)	—	(1 800)
Règlement de parts de fiducie temporairement incessibles		—	—	48 869	629
Solde à la clôture de la période		96 030 736 \$	2 175 025 \$	96 585 736 \$	2 186 779 \$

Parts émises aux fins d'acquisition

Le 12 juillet 2023, 1 163 332 parts de fiducie ont été émises en contrepartie partielle de l'acquisition de Conestoga Mall et, le 30 novembre 2023, 2 069 918 parts de fiducie ont été émises en contrepartie partielle de l'acquisition de Halifax Shopping Complex (voir la note 2).

Parts rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Primaris peut, de temps à autre, racheter des parts conformément aux règles prévues par les politiques et instructions applicables des bourses et des organismes de réglementation. Le 7 mars 2024, Primaris a reçu l'approbation de la TSX pour renouveler son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, Primaris a la possibilité de racheter aux fins d'annulation jusqu'à concurrence de 6 929 436 de ses parts sur le marché libre. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités renouvelée commencera le 11 mars 2024 et demeurera en vigueur jusqu'au 10 mars 2025 ou jusqu'à la date à laquelle Primaris aura racheté le nombre maximum de parts permis aux termes de l'offre, selon la première éventualité. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, Primaris a racheté aux fins d'annulation 354 000 parts et 555 000 parts, respectivement, pour une contrepartie de 4 720 \$ et de 7 487 \$, respectivement (314 200 parts et 1 518 600 parts pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, respectivement, pour une contrepartie de 4 105 \$ et de 21 904 \$, respectivement, et 4 409 100 parts pour une contrepartie de 60 635 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique

Le 11 mars 2024, Primaris a conclu un nouveau programme de rachat d'actions automatique relativement à son offre publique de rachat dans le cours normal des activités renouvelée qui permet au courtier de la Fiducie de continuer à racheter des parts, conformément à certains paramètres de négociation préétablis, pendant les périodes où Primaris ne serait normalement pas active sur le marché en raison des périodes d'interdiction de négociation interne, des règles de prévention des délits d'initiés ou d'autres facteurs. Au 30 juin 2024, Primaris a comptabilisé une obligation de 6 067 \$ (note 9) au titre de l'engagement de rachat de parts aux termes du programme de rachat d'actions automatique (1 625 \$ au 30 juin 2023 et 1 800 \$ au 31 décembre 2023).

Distributions sur les parts de fiducie

Le conseil d'administration conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu, mais le montant total des distributions ne sera pas inférieur à un montant suffisant pour ne pas que la Fiducie ait à payer d'impôt sur le revenu en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Primaris a déclaré des distributions mensuelles totalisant 0,420 \$ par part de fiducie (0,410 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2023 et 0,822 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023).

12. Rémunération fondée sur des parts

Primaris a comptabilisé des charges liées aux attributions aux termes de ses régimes de rémunération fondée sur des parts comme suit :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Options d'achat de parts de fiducie (« options »)	(73) \$	(62) \$	(60) \$	(359) \$
Parts de fiducie temporairement incessibles (« PTI »)	638	875	1 751	1 393
Parts de fiducie de rendement (« PR »)	624	215	953	250
Parts de fiducie différées (« PFD »)	11	201	192	135
	1 200 \$	1 229 \$	2 836 \$	1 419 \$
Comptabilisation :				
Charges générales et administratives	1 653 \$	1 362 \$	3 253 \$	2 416 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(453)	(133)	(417)	(997)
	1 200 \$	1 229 \$	2 836 \$	1 419 \$

Au 30 juin 2024, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 7 964 \$ (note 9) (6 811 \$ au 30 juin 2023 et 9 233 \$ au 31 décembre 2023).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Options d'achat de parts de fiducie attribuées

Primaris peut accorder des options visant jusqu'à 3 000 000 de parts. Les options sont acquises par tranches sur une période de trois ans et toutes les options en circulation étaient acquises et exerçables le 30 juin 2024 (toutes les options étaient acquises et exerçables le 31 décembre 2023).

Les hypothèses utilisées pour évaluer la juste valeur des options au 30 juin 2024 selon le modèle Black-Scholes (niveau 2) étaient les suivantes :

Taux de distribution moyen attendu	6,33 %
Volatilité moyenne attendue du cours de la part	23,84 % – 25,06 %
Taux d'intérêt moyen sans risque	4,61 % – 4,17 %
Durée de vie moyenne prévue des options	De 0,5 à 1,6 an

Le tableau suivant présente les options en circulation au 30 juin 2024 :

Prix d'exercice	Date d'expiration	Nombre de parts en circulation et exerçables	Durée de vie moyenne pondérée restante (en années)
23,72 \$	2025	117 941	0,5
20,52 \$	2026	328 425	1,7
21,37 \$ (moyenne)		446 366	1,4

Au 31 décembre 2023, 650 601 options étaient en circulation et pouvaient être exercées à un prix d'exercice moyen pondéré de 22,18 \$ et leur durée de vie moyenne pondérée résiduelle était de 1,3 an.

Parts de fiducie temporairement incessibles

Les PTI donnent à certains employés le droit de recevoir la valeur d'une attribution de PTI en trésorerie ou en parts, à la fin de la période d'acquisition des droits applicable. Les PTI attribuées avant le 31 décembre 2021 sont acquises à la fin de la troisième année civile suivant l'attribution, et les droits rattachés aux PTI attribuées après le 31 décembre 2021 deviennent acquis et sont réglés à raison d'un tiers à chacun des trois premiers anniversaires. Au 30 juin 2024, tous les droits sur les PTI attribuées avant le 31 décembre 2021 avaient été acquis et réglés. Des PTI supplémentaires sont créditées à l'égard des distributions versées sur les parts pendant la période au cours de laquelle une PTI est en circulation. La juste valeur de chaque PTI attribuée est déterminée en fonction de la valeur marchande d'une part de fiducie à la date de clôture. Le nombre maximal de parts de fiducie que Primaris peut émettre dans le cadre de son régime de parts incitatives est de 1 250 000 (788 parts de fiducie émises à ce jour).

	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Nombre de parts en circulation à l'ouverture de la période	552 544	444 200
Attribuées	196 837	227 299
Attribuées au moment du réinvestissement des distributions	15 344	31 681
Réglées	(294 497)	(150 636)
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période	470 228	552 544

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a attribué, aux termes de son régime de parts incitatives, 196 837 PTI d'une juste valeur globale de 2 718 \$ au moment de l'attribution. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 13,81 \$ la part. Le prix d'attribution, calculé à la date d'attribution, correspond à la moyenne quotidienne des cours extrêmes pour des opérations sur des lots réguliers de parts à la TSX pendant les cinq jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la date d'attribution. Au 30 juin 2024, aucun droit sur les PTI en circulation n'était acquis.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Parts de fiducie de rendement

Les PR donnent à certains employés le droit de recevoir leur valeur de l'attribution en trésorerie ou en parts, à la fin de la période de rendement applicable, qui est généralement de trois ans, à condition que la Fiducie atteigne certains seuils de rendement. Des PR supplémentaires sont créditées à l'égard des distributions versées sur les parts pour la période au cours de laquelle une PR est en circulation. La juste valeur de chaque PR attribuée est déterminée en fonction de la valeur marchande d'une part de fiducie à la date de clôture et de la probabilité que la Fiducie atteigne certains seuils de rendement.

	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Nombre de parts en circulation à l'ouverture de la période	169 720	14 156
Attribuées	220 313	147 697
Attribuées lors du réinvestissement des distributions	9 654	7 867
Réglées	(15 192)	—
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période	384 495	169 720

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a attribué, aux termes de son régime de parts incitatives, 220 313 PR d'une juste valeur globale de 3 042 \$ au moment de l'attribution. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 13,81 \$ la part. Le prix d'attribution, calculé à la date d'attribution, correspond à la moyenne quotidienne des cours extrêmes pour des opérations sur des lots réguliers de parts à la TSX pendant les cinq jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la date d'attribution. Au 30 juin 2024, aucun droit sur les PR en circulation n'était acquis.

Parts de fiducie différées

Les PFD donnent aux fiduciaires le droit de recevoir la valeur d'une attribution de PFD en trésorerie ou en parts sous réserve d'une période d'acquisition des droits ne dépassant pas un an. Des PFD supplémentaires sont créditées à l'égard des distributions versées sur les parts pendant la période au cours de laquelle une PFD est en circulation. La juste valeur de chaque PFD attribuée est déterminée en fonction de la valeur marchande d'une part de fiducie à la date de clôture. Les PFD dont les droits sont acquis et qui sont créditées à un participant ne peuvent être rachetées tant et aussi longtemps qu'un participant est membre du conseil d'administration.

	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Nombre de parts en circulation à l'ouverture de la période	249 794	195 088
Attribuées	41 641	40 692
Attribuées lors du réinvestissement des distributions	8 740	14 014
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période	300 175	249 794

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a attribué, aux termes de son régime de parts incitatives, 41 641 PFD d'une juste valeur globale de 575 \$ au moment de l'attribution. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 13,81 \$ la part. Le prix d'attribution, calculé à la date d'attribution, correspond à la moyenne quotidienne des cours extrêmes pour des opérations sur des lots réguliers de parts à la TSX pendant les cinq jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la date d'attribution. Au 30 juin 2024, les droits rattachés à 276 278 PFD en circulation étaient acquis.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

13. Impôt sur le résultat

La FPI est imposée à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de fiducie de placement immobilier en vertu de la Loi de l'impôt. Le conseil a l'intention de distribuer la totalité du revenu imposable de la Fiducie aux porteurs de parts et, par conséquent, la Fiducie ne sera pas imposée sur son revenu de biens de placement canadiens. La Fiducie est assujettie à l'impôt à l'égard de certaines filiales imposables.

14. Résultat net découlant des immeubles

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Produits locatifs :				
Loyers de base	66 505 \$	54 035 \$	131 610 \$	107 247 \$
Loyers proportionnels en remplacement du loyer de base	2 808	3 541	5 511	7 331
Recouvrements d'impôts fonciers et d'assurance	20 440	16 769	39 615	31 639
Recouvrement de charges d'exploitation	21 785	15 982	45 540	34 148
Loyers proportionnels	1 360	920	2 740	2 326
Ajustements de loyers comptabilisés selon le mode linéaire	1 707	384	3 546	1 217
Paievements pour cession de bail	895	876	937	1 162
Produits tirés de contrats de location spécialisés	3 682	3 142	7 961	6 598
Produits tirés des aires de stationnement et autres produits	828	316	1 768	666
	120 010	95 965	239 228	192 334
Charges d'exploitation liées aux immeubles :				
Charges d'impôts fonciers et d'assurance	(26 635)	(20 214)	(52 547)	(41 219)
Charges d'exploitation recouvrables	(22 196)	(18 521)	(49 118)	(40 438)
Charges d'exploitation non recouvrables ⁱ⁾	(729)	(1 379)	(1 892)	(2 066)
Loyer foncier	(469)	(428)	(938)	(882)
	(50 029)	(40 542)	(104 495)	(84 605)
	69 981 \$	55 423 \$	134 733 \$	107 729 \$

i) Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024, les charges d'exploitation non recouvrables comprenaient un recouvrement net au titre des créances irrécouvrables de 122 \$ et de 34 \$ (charge nette de 293 \$ et recouvrement net de 359 \$ respectivement pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023).

15. Produits d'intérêts et autres produits

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Produits d'intérêts	927 \$	1 558 \$	2 635 \$	2 345 \$
Frais de gestion de propriété	614	634	1 223	1 251
	1 541 \$	2 192 \$	3 858 \$	3 596 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

16. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2024	2023	2024	2023
Intérêts sur les emprunts hypothécaires		3 677 \$	2 947 \$	6 331 \$	5 185 \$
Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang		13 577	7 615	27 154	11 643
Intérêts et frais bancaires sur les facilités de crédit non garanties		2 950	2 852	6 053	9 022
Distribution sur les parts de SEC privilégiées convertibles		3 075	—	6 150	—
Charges financières – obligation locative		82	92	167	185
Amortissement des charges de financement différées	7,8	507	526	1 220	976
Amortissement des escomptes sur la dette	7	358	—	716	—
		24 226	14 032	47 791	27 011
Moins les intérêts inscrits à l'actif		(1 129)	(1 221)	(2 389)	(2 362)
		23 097 \$	12 811 \$	45 402 \$	24 649 \$

17. Charges générales et administratives

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2024	2023	2024	2023
Salaires, avantages et charges liées au personnel		6 595 \$	5 817 \$	13 035 \$	11 670 \$
Coûts de rémunération fondée sur des parts	12	1 653	1 362	3 253	2 416
Honoraires de professionnels		633	510	1 449	1 179
Coûts liés aux technologies de l'information		578	664	1 102	1 198
Coûts liés aux relations avec les investisseurs et autres coûts liés au statut d'entité ouverte		269	434	537	820
Coûts liés à l'occupation		354	546	834	1 098
Autres		540	700	1 151	1 142
		10 622	10 033	21 361	19 523
Moins : attributions aux charges d'exploitation recouvrables		(2 817)	(2 180)	(5 322)	(4 422)
		7 805 \$	7 853 \$	16 039 \$	15 101 \$

18. Instruments financiers

Le tableau suivant présente la hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs financiers, à l'exclusion de ceux classés comme étant au coût amorti et qui sont de nature à court terme, de sorte que les valeurs comptables se rapprochent des justes valeurs.

Aux	Note	30 juin 2024			31 décembre 2023		
		niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Actifs							
À la juste valeur par le biais du résultat net :							
Actifs dérivés	6	— \$	1 333 \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Passifs							
À la juste valeur par le biais du résultat net :							
Passifs dérivés	9	— \$	186 \$	— \$	— \$	780 \$	— \$
Rémunération fondée sur des parts	9	—	7 964	—	—	9 233	—
Parts de SEC privilégiées convertibles	10	—	179 608	—	—	179 150	—
Coût amorti							
Débentures non garanties de premier rang	7	—	1 000 000	—	—	1 000 000	—
Emprunts hypothécaires		—	320 955	—	—	284 924	—
Facilités de crédit	8	—	200 000	—	—	200 000	—

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

La valeur comptable des actifs et passifs financiers de la Fiducie s'est rapprochée de la juste valeur, sauf pour la dette à long terme. Il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.

Instruments dérivés

Les instruments dérivés consistent en des swaps de taux d'intérêt destinés à couvrir sur le plan économique le taux d'intérêt variable associé aux avances sur les facilités de crédit.

					Au 30 juin 2024 Valeur comptable	Au 31 décembre 2023 Valeur comptable
	Date d'échéance	Montant notionnel	Taux d'intérêt			
Actifs dérivés						
Swaps de taux d'intérêt	18 octobre 2027	200 000 \$	3,685 %		1 333 \$	– \$
Passifs dérivés						
Swaps de taux d'intérêt	18 octobre 2027	200 000 \$	3,685 %		– \$	780 \$
Swaps de taux d'intérêt	29 mars 2027	20 000 \$	4,090 %		186	–

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a comptabilisé une perte de 912 \$ et un profit de 1 927 \$, respectivement, au titre de la variation de la juste valeur des instruments dérivés (profit de 6 539 \$ et de 4 325 \$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023, respectivement, et perte de 540 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023).

19. Gestion du capital

Le cadre de gestion du capital de la Fiducie est conçu pour maintenir un niveau de capital conforme aux restrictions de placement et de dette prévues dans la déclaration de fiducie et les conventions de créance existantes, ce qui permet à la Fiducie de mettre en œuvre ses stratégies d'affaires et de créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts. Afin de maintenir ou d'ajuster sa structure de capital, Primaris peut émettre de nouvelles parts, rembourser la dette ou ajuster le montant des distributions versées aux porteurs de parts.

La déclaration de fiducie définit le niveau d'endettement maximum qui s'élève à 65 % du total des actifs (tel que défini dans la déclaration de fiducie). La Fiducie est en conformité avec cette restriction. De plus, la déclaration de fiducie contient les dispositions suivantes qui limitent le capital que la Fiducie peut dépenser :

- le coût, déduction faite de la dette contractée ou prise en charge, de chaque immeuble acquis par la Fiducie ne dépassera pas 20 % du total des actifs;
- un investissement dans un terrain non aménagé, à l'exclusion des terres en développement, ne dépassera pas 20 % du total des actifs;
- un investissement dans des titres d'autres entités, à moins d'effectuer une fusion ou une acquisition de contrôle, ne dépassera pas 10 % des titres de l'émetteur;
- l'investissement dans des emprunts hypothécaires ne dépassera pas 20 % du total des actifs; et
- la juste valeur marchande de l'espace loué ou sous-loué à un locataire donné, à certaines exceptions près, ne dépassera pas 20 % du total des actifs.

La Fiducie respectait chacune des restrictions susmentionnées au 30 juin 2024.

Primaris est assujettie à certaines clauses restrictives d'ordre financier en vertu de ses facilités de crédit. Au 30 juin 2024, Primaris se conformait à toutes ses clauses restrictives d'ordre financier applicables.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Structure du capital

Le tableau suivant présente la structure du capital de Primaris :

Aux	30 juin 2024	31 décembre 2023
Passifs		
Déventures non garanties de premier rang	1 000 000 \$	1 000 000 \$
Emprunts hypothécaires	328 609	293 803
Facilités de crédit	200 000	200 000
Parts de SEC privilégiées convertibles	179 608	179 150
Capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 139 844	2 103 927
	3 848 061 \$	3 776 880 \$

20. Engagements et éventualités

- Il arrive de temps à autre, dans le cours normal de ses activités, que Primaris soit partie à des litiges et à des réclamations à l'égard d'immeubles de placement. La direction est d'avis que les passifs susceptibles de résulter de ces éventualités, s'il en est, n'auront pas d'incidence défavorable significative sur les états financiers consolidés.
- Dans le cours normal de ses activités, Primaris a émis des lettres de crédit à l'égard de certaines activités d'aménagement, opérations de financement, activités d'exploitation et acquisitions. Au 30 juin 2024, le total des lettres de crédit en cours de Primaris s'élevait à 803 \$ (742 \$ au 31 décembre 2023).
- Primaris est tenue, en vertu des modalités de certains contrats, de construire et d'aménager des immeubles de placement. Au 30 juin 2024, Primaris avait conclu des contrats pour des projets d'immobilisations et s'était engagée à verser des paiements futurs d'environ 24 785 \$ (24 358 \$ au 31 décembre 2023).
- Primaris fournit des garanties au nom de tiers, dont des copropriétaires d'immeubles. Au 30 juin 2024, Primaris avait émis des garanties relatives à la part des passifs hypothécaires des copropriétaires s'élevant à 128 409 \$ (89 322 \$ au 31 décembre 2023), qui expirent entre 2024 et 2027 (31 décembre 2023 : entre 2024 et 2027).

Les paiements futurs de location à court terme pour les bureaux régionaux et les baux fonciers pour les exercices clos les 31 décembre sont les suivants :

Reste de 2024	477 \$
2025	955
2026	955
2027	955
2028	955
Par la suite	6 589
	10 886 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2024	2023	2024	2023
Amortissement des ajustements de loyers et des incitatifs à la location comptabilisés selon le mode linéaire	3	(1 675) \$	(366) \$	(3 499) \$	(1 176) \$
Charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée dans les charges générales et administratives	12	1 653	1 362	3 253	2 416
Amortissement des autres actifs		494	375	795	749
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation		196	283	384	565
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	18	912	(6 539)	(1 927)	(4 325)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	12	(453)	(133)	(417)	(997)
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC privilégiées convertibles	10	(5 827)	—	458	—
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	3	3 248	10 646	(9 886)	7 960
Éléments sans effet sur la trésorerie		(1 452) \$	5 628 \$	(10 839) \$	5 192 \$

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2024	2023	2024	2023
Variation nette des éléments suivants :					
Loyers à recevoir, montant net	6	(3 079) \$	(466) \$	(2 760) \$	210 \$
Autres montants à recevoir des locataires	6	(377)	3 816	(2 062)	2 400
Charges payées d'avance et actifs divers	6	(3 236)	(4 610)	(8 372)	(7 428)
Compte non tenu de l'amortissement hors trésorerie des autres actifs		(494)	(375)	(795)	(749)
Compte non tenu des entrées de charges financières liées aux facilités de crédit		59	—	83	—
Compte non tenu de l'amortissement hors trésorerie des charges financières liées aux facilités de crédit	8	(138)	(260)	(515)	(520)
Autres créances à long terme		(352)	—	(352)	—
Dettes fournisseurs et charges à payer	9	4 049	(2 859)	(5 841)	(7 820)
Rémunération fondée sur des parts	9	1 155	584	(1 269)	(387)
Compte non tenu de la charge de rémunération fondée sur des parts	12	(1 200)	(1 229)	(2 836)	(1 419)
Compte non tenu du règlement en trésorerie		—	—	4 287	1 439
Compte non tenu du règlement de parts		—	629	—	629
Obligations locatives	9	(229)	(217)	(508)	(431)
Compte non tenu des charges financières liées aux obligations locatives	16	(82)	(92)	(167)	(185)
Produits différés	9	5 618	821	1 464	1 489
Dépôts des locataires	9	(22)	181	637	400
Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation		1 672 \$	(4 077) \$	(19 006) \$	(12 372) \$