

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États financiers consolidés

Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 et pour les exercices clos à ces dates

Le 14 février 2024

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Résultats financiers

TABLE DES MATIÈRES

Responsabilité de la direction à l'égard de l'information financière.....	2
Rapport de l'auditeur indépendant.....	3
États consolidés de la situation financière.....	8
États consolidés du résultat net et du résultat global.....	9
États consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.....	10
Tableaux consolidés des flux de trésorerie.....	11
Notes afférentes aux états financiers consolidés.....	12
1. Déclaration de conformité et base d'établissement.....	12
2. Méthodes comptables significatives.....	12
3. Recours au jugement, estimations et hypothèses critiques.....	20
4. Acquisitions.....	22
5. Immeubles de placement.....	23
6. Entreprises communes.....	25
7. Billet à recevoir.....	26
8. Loyers à recevoir et autres actifs.....	26
9. Dette à long terme.....	27
10. Facilités de crédit non garanties.....	29
11. Dettes fournisseurs et autres passifs.....	30
12. Parts de SEC privilégiées convertibles.....	31
13. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.....	31
14. Rémunération fondée sur des parts.....	33
15. Impôt sur le résultat.....	35
16. Résultat net découlant des immeubles.....	36
17. Produits d'intérêts et autres produits.....	36
18. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières.....	37
19. Charges générales et administratives.....	37
20. Instruments financiers.....	38
21. Gestion du risque financier.....	38
22. Gestion du capital.....	40
23. Engagements et éventualités.....	41
24. Transactions entre parties liées.....	41
25. Avantages du personnel.....	42
26. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie.....	42

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

La direction de la Fiducie de placement immobilier Primaris (« Primaris » ou la « Fiducie ») est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés ci-joints (les « états financiers ») ainsi que du rapport de gestion. Les états financiers ont été établis selon les IFRS publiées par l'International Accounting Standards Board. Toutes les informations financières présentées dans le rapport de gestion sont cohérentes avec les états financiers.

Les états financiers et les informations contenues dans le rapport de gestion comprennent des montants fondés sur les meilleures estimations et le jugement de la direction pour l'effet prévu des événements et transactions en cours, en accordant une attention suffisante à leur importance relative. En outre, lors de la préparation de cette information financière, la direction doit prendre des décisions quant à la pertinence de l'information à inclure et des estimations et hypothèses qui influent sur l'information présentée. Le rapport de gestion comprend également des informations sur l'incidence des transactions et événements en cours, les sources de liquidités et les ressources en capital, les tendances d'exploitation, les risques et les incertitudes. Les résultats réels futurs pourraient différer substantiellement de l'évaluation actuelle de cette information par la direction, car les événements et circonstances futurs peuvent dévier des prévisions.

Il incombe également à la direction de fournir l'assurance raisonnable que les actifs sont protégés et qu'une information financière pertinente et fiable est produite. La direction atteint ces objectifs de contrôle interne de façon rentable en choisissant et en formant judicieusement le personnel et les consultants externes, en adoptant et en communiquant des politiques appropriées et en ayant recours à un programme de test des contrôles. La direction est tenue d'attester, en vertu du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs* (le « Règlement 52-109 »), de la conception et de l'efficacité du fonctionnement du contrôle interne à l'égard de l'information financière. L'attestation en vertu du Règlement 52-109 pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 ne comporte aucune limitation.

Le conseil des fiduciaires veille à ce que la direction s'acquitte de sa responsabilité à l'égard de l'information financière par l'entremise d'un comité d'audit composé entièrement de fiduciaires indépendants. Le comité d'audit examine les états financiers et le rapport de gestion de Primaris avec la direction avant que ces états ne soient approuvés par le conseil des fiduciaires. Parmi les autres responsabilités du comité d'audit, mentionnons le choix de l'auditeur indépendant, l'approbation de la rémunération de l'auditeur et des conditions de la mission, ainsi que la surveillance des systèmes de contrôle interne existants de Primaris. Le comité d'audit rencontre également les auditeurs indépendants en l'absence de la direction. Les auditeurs indépendants ont un accès illimité au comité d'audit, tout comme le personnel et les consultants externes qui exécutent les tests des contrôles.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., l'auditeur indépendant de Primaris, a audité les états financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 et a exprimé son opinion à l'issue de cet examen dans le rapport suivant adressé aux porteurs de parts.

Alex Avery

Alex Avery

Chef de la direction

Rags Davloor

Rags Davloor

Directeur financier

Toronto (Ontario)

Le 14 février 2024

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Rapport de l'auditeur indépendant



KPMG S.r.l./S.E.N.C.R.L.
Bay Adelaide Centre
333, rue Bay, bureau 4600
Toronto (Ontario) M5H 2S5
Canada
Téléphone 416-777-8500
Télécopieur 416-777-8818

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de la Fiducie de placement immobilier Primaris

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Fiducie de placement immobilier Primaris (« l'entité »), qui comprennent :

- les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022;
- les états consolidés du résultat net et du résultat global pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022;
- les états consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des informations significatives sur les méthodes comptables.

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de l'entité au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

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** » de notre rapport de l'auditeur.

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Rapport de l'auditeur indépendant

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers 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.

Nous avons déterminé que la question décrite ci-après constitue la question clé de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport de l'auditeur.

Évaluation de la juste valeur des immeubles productifs de revenus

Description de la question

Nous attirons l'attention sur les notes 2 c), 3 a) et 5 des états financiers. Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenus et les terrains destinés à l'aménagement. L'entité a comptabilisé des immeubles productifs de revenus pour un montant de 3 634 347 000 \$ (y compris les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente). Les immeubles productifs de revenus sont comptabilisés à la juste valeur, laquelle est calculée en fonction des données du marché disponibles à chaque date de clôture. La juste valeur des immeubles productifs de revenus dépend d'hypothèses importantes, notamment des flux de trésorerie futurs au cours de la période de détention, les taux de capitalisation finaux et les taux d'actualisation applicables à ces actifs.

Raisons pour lesquelles il s'agit d'une question clé de l'audit

Nous avons déterminé que l'évaluation de la juste valeur des immeubles productifs de revenus constituait une question clé de l'audit. Cette question concerne un aspect considéré comme présentant des risques importants d'anomalies significatives en raison de l'ampleur de la juste valeur des immeubles productifs de revenus et du degré élevé d'incertitude relative aux estimations pour déterminer la juste valeur des immeubles productifs de revenus. De plus, des jugements importants de la part de l'auditeur et des compétences et connaissances spécialisées ont été nécessaires à la mise en œuvre de nos procédures d'audit et à l'évaluation des résultats obtenus en raison de la sensibilité de la juste valeur des immeubles productifs de revenus à des changements mineurs d'hypothèses importantes.

Façon dont la question a été traitée dans le cadre de l'audit

Les procédures qui suivent sont les principales procédures que nous avons mises en œuvre pour traiter cette question clé de l'audit.

Pour les immeubles productifs de revenus sélectionnés, nous avons évalué la capacité de l'entité à établir des prévisions avec précision, en comparant aux résultats réels de l'entité les flux de trésorerie futurs générés par les immeubles productifs de revenus ayant servi à estimer la juste valeur de ces immeubles pour l'exercice précédent.

Pour les immeubles productifs de revenus sélectionnés, nous avons comparé les flux de trésorerie futurs utilisés par l'équipe interne de l'entité responsable des évaluations et les évaluateurs externes indépendants aux flux de trésorerie historiques réels. Nous avons tenu compte des changements dans les situations ou les événements touchant la valeur des immeubles productifs de revenus pour apprécier les ajustements de la juste valeur apportés par l'équipe interne de l'entité responsable des évaluations et les évaluateurs externes indépendants pour en arriver à ces flux de trésorerie futurs, ou l'absence de tels ajustements de la juste valeur.

Nous avons demandé à des professionnels en évaluation possédant des compétences et des connaissances spécialisées de participer à la mission. Ces professionnels nous ont aidés à évaluer le caractère approprié des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation choisis par l'équipe interne de l'entité responsable des évaluations et les évaluateurs externes indépendants. Ces taux ont été ventilés par catégorie d'actifs et évalués en les comparant aux rapports publiés par des observateurs du secteur immobilier et, lorsque ces données étaient disponibles, aux récentes ventes d'immeubles semblables, en tenant compte des caractéristiques propres aux immeubles productifs de revenus.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Rapport de l'auditeur indépendant

Nous avons évalué la compétence, les capacités et l'objectivité des évaluateurs externes indépendants comme suit :

- en inspectant les preuves que les évaluateurs sont des membres en règle de l'Institut canadien des évaluateurs du Canada;
- en déterminant si les évaluateurs ont les connaissances appropriées eu égard au type spécifique d'immeubles productifs de revenus;
- en prenant connaissance des rapports des évaluateurs externes indépendants qui font référence à leur indépendance.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- des informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes;
- des informations contenues dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel 2023 », autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états.

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

En ce qui concerne notre audit des états financiers, 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 ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, et à demeurer attentifs aux éléments indiquant que les autres informations semblent comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu les informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes et les informations contenues dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel 2023 », autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états à la date du présent rapport de l'auditeur.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport de l'auditeur.

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

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

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, 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 l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Rapport de l'auditeur indépendant

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers 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 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 de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers 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 de l'entité;
- 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 de l'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 de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers 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 de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les transactions et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment 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 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;

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Rapport de l'auditeur indépendant

- parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers 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 de l'auditeur 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.

KPMG A.R.L. / S.E.N.C.R.L.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

L'associée responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur est délivré est Farah Bundeali.

Toronto, Canada

Le 14 février 2024

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États consolidés de la situation financière

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Actifs			
Immeubles de placement	5	3 695 435 \$	3 118 590 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	5	89 912	—
Loyers à recevoir et autres actifs	8	29 124	31 397
Billet à recevoir	7	40 840	40 840
Trésorerie et équivalents de trésorerie		44 323	10 954
Total des actifs		3 899 634 \$	3 201 781 \$
Passifs et capitaux propres			
Passifs			
Déventures non garanties de premier rang	9	991 602 \$	348 307 \$
Emprunts hypothécaires	9	293 174	215 208
Facilités de crédit non garanties	10	200 000	444 000
Parts de SEC privilégiées convertibles	12	179 150	—
Dettes fournisseurs et autres passifs	11	131 781	106 637
Total des passifs		1 795 707	1 114 152
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		2 103 927	2 087 629
Total des passifs et capitaux propres		3 899 634 \$	3 201 781 \$

Engagements et éventualités (note 23)

Événement postérieur à la date de clôture (note 9)

Se reporter aux notes afférentes aux présents états financiers consolidés.

Au nom du conseil des fiduciaires,

Louis Forbes

Louis Forbes

Fiduciaire

Patrick Sullivan

Patrick Sullivan

Fiduciaire

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États consolidés du résultat net et du résultat global

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Résultat net découlant des immeubles			
Produits locatifs	16	410 970 \$	380 064 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	16	(177 345)	(168 277)
		233 625	211 787
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts et autres produits	17	7 887	3 657
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	18	(59 457)	(33 400)
Charges générales et administratives	19	(31 012)	(27 826)
Amortissement des autres actifs		(1 521)	(1 142)
Dépréciation des actifs à long terme	8	(2 115)	—
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	20	(540)	(240)
Ajustements de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	14	901	827
Ajustements de la juste valeur des parts de SEC privilégiées convertibles	12	(5 066)	—
Ajustements de la juste valeur des immeubles de placement	5	(40 431)	(165 743)
		(131 354)	(223 867)
Résultat net et résultat global attribuables aux porteurs de parts de fiducie		102 271 \$	(12 080) \$

Se reporter aux notes afférentes aux présents états financiers consolidés.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

(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		102 271
Distributions		(79 342)
Parts émises aux fins des acquisitions	13	43 082
Frais d'émission de parts de fiducie	13	(415)
Parts annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	13	(48 127)
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	13	(1 800)
Règlement de parts de fiducie temporairement incessibles acquises	13	629
Solde au 31 décembre 2023		2 103 927 \$

(en milliers de dollars canadiens)	Note	2022
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Solde au 31 décembre 2021		2 191 326 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts		(12 080)
Distributions		(80 119)
Parts annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	13	(54 127)
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	13	(12 508)
Règlement de parts de fiducie temporairement incessibles acquises	13	159
Conversion de parts échangeables	13	54 978
Solde au 31 décembre 2022		2 087 629 \$

Se reporter aux notes afférentes aux présents états financiers consolidés.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)		102 271 \$	(12 080) \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	18	59 457	33 400
Intérêts payés		(51 773)	(32 527)
Trésorerie versée à l'acquisition des droits rattachés aux parts de fiducie temporairement incessibles		(1 439)	(389)
Éléments sans effet sur la trésorerie	26	49 123	166 132
Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation	26	8 728	1 680
		166 367	156 216
Activités de financement			
Déventures non garanties de premier rang			
Emprunts, après les charges de financement	9	642 388	347 876
Emprunts hypothécaires			
Emprunts, après les charges de financement différées	9	84 634	(55)
Remboursements de principal et à l'échéance de la dette	9	(6 877)	(364 320)
Facilités de crédit			
Avances (remboursements), montant net	10	(244 000)	301 000
Charges de financement	10	(1 315)	(3 103)
Billet à payer		—	(200 210)
Frais d'émission de parts de fiducie	13	(415)	—
Parts annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	13	(60 635)	(54 127)
Distributions versées		(79 258)	(73 442)
		334 522	(46 381)
Activités d'investissement			
Immeubles de placement			
Acquisitions	4	(377 666)	—
Coûts de réaménagement	5	(63 373)	(42 676)
Coûts d'amélioration des bâtiments	5	(3 016)	(921)
Charges recouvrables et non recouvrables	5	(13 083)	(10 441)
Remises aux locataires et frais de location	5	(10 382)	(15 120)
Produit de la sortie d'actifs	5	—	5 481
Billet à recevoir	7	—	(40 840)
		(467 520)	(104 517)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		33 369	5 318
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		10 954	5 636
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		44 323 \$	10 954 \$

Se reporter aux notes afférentes aux présents états financiers consolidés.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(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 ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Ces états financiers consolidés ont été autorisés par le conseil des fiduciaires de Primaris (le « conseil ») le 14 février 2024.

b) Base d'établissement

Les états consolidés sont établis selon un principe de continuité de l'exploitation selon la méthode du coût historique, sauf pour les immeubles de placement (note 5), les parts de SEC privilégiées convertibles (note 12), les passifs des régimes de rémunération fondée sur des parts (note 14) et les instruments dérivés (note 20), qui ont tous été évalués à la juste valeur.

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

La Fiducie présente ses états consolidés 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 distinguent les actifs et les passifs courants et non courants. Primaris estime cette méthode de présentation fiable et pertinente aux activités.

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 comparatifs des états financiers consolidés ont été reclassés afin qu'ils soient conformes à la présentation adoptée pour l'exercice à l'étude.

2. Méthodes comptables significatives

a) Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de toutes les entités dans lesquelles Primaris détient une participation donnant le contrôle. La Fiducie contrôle une entité lorsqu'elle est exposée, ou a droit, à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'elle détient. Les transactions et soldes intersociétés importants ont tous été éliminés lors de la consolidation.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Entreprise commune

Primaris exerce une partie de ses activités dans le cadre d'entreprises communes et comptabilise sa quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie de toutes les entreprises communes dans lesquelles elle détient une participation. Une entreprise commune correspond à un type d'arrangement aux termes duquel la Fiducie prend, conjointement avec une autre partie, des décisions d'exploitation et des décisions financières et stratégiques à l'égard d'un ou de plusieurs immeubles de placement et qu'elle détient des droits directs (et non sur le montant net) sur les actifs, ainsi que des obligations au titre des passifs, relatifs à l'arrangement.

b) Regroupements d'entreprises

Lorsqu'un placement est acquis, la Fiducie tient compte de la substance des actifs et des activités de l'acquisition pour déterminer si la transaction représente une acquisition d'actif ou un regroupement d'entreprises. La transaction est classée comme une acquisition d'actifs à moins que le placement acquis ne réponde à la définition d'entreprise, conformément à l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, soit un ensemble intégré d'activités et d'actifs qui peut être géré aux fins de fournir un rendement aux porteurs de parts.

Si l'acquisition d'un placement ne représente pas une entreprise, elle est comptabilisée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs. Le coût de l'acquisition est réparti sur les actifs acquis, les passifs et les passifs éventuels repris en fonction de leur juste valeur relative à la date d'acquisition, et aucun goodwill n'est comptabilisé. Les coûts de transaction liés à l'acquisition sont incorporés au coût du placement.

c) Immeubles de placement

Les immeubles de placement de Primaris sont détenus pour en tirer des produits locatifs, pour valoriser le capital ou les deux, plutôt qu'en vue de la vente dans le cadre normal des activités. La Fiducie comptabilise ses immeubles de placement conformément à la norme comptable internationale (« IAS ») IAS 40, *Immeubles de placement*. Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenus et les terrains destinés à l'aménagement.

À l'acquisition, les immeubles de placement sont initialement comptabilisés au coût, qui comprend leur prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, Primaris a recours au modèle de la juste valeur pour comptabiliser les immeubles de placement. Selon ce modèle, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur, laquelle est déterminée en fonction des données de marché disponibles chaque date de clôture en conformité avec la politique de valorisation décrite à la note 5. Le profit ou la perte connexe lié à la variation de la juste valeur est comptabilisé en résultat net au cours de la période où il survient.

Les dépenses d'investissement subséquentes sont inscrites à l'actif dans les immeubles de placement uniquement lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs découlant de ces dépenses iront à la Fiducie et que le coût peut être évalué de façon fiable. Ces coûts comprennent des dépenses d'investissement au titre de l'accroissement des produits qui ont donné lieu à l'augmentation de la surface locative brute, et des dépenses d'investissement liées à l'exploitation, qui permettent de maintenir ou d'améliorer la capacité de production existante d'un bien productif de revenus.

Les dépenses d'investissement liées à l'exploitation comprennent :

- Dépenses d'investissements recouvrables et non recouvrables – les dépenses engagées aux termes d'un plan d'investissement pour maintenir la capacité productive des immeubles, comme le resurfaçage des aires de stationnement et le remplacement de toitures. Les contrats de location des locataires permettent généralement de recouvrer une partie importante de ces coûts au fil du temps;

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

- Remises aux locataires – les montants dépensés pour satisfaire aux obligations locatives de la Fiducie considérés comme principalement à son avantage ou sa propriété; Dans de telles circonstances, on considère que la Fiducie a acquis un actif qui est comptabilisé en tant qu'entrée au titre des immeubles productifs de revenus. Si le montant dépensé bénéficie principalement au locataire, il est considéré comme un incitatif à la prise à bail, qui est amorti selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location à titre de réduction des produits;
- Frais de location : les charges telles que les commissions engagées lors de la négociation de contrats de location sont comptabilisées en tant qu'entrées au titre des immeubles de placement.

Tous les autres coûts qui se rapportent aux réparations et à l'entretien sont passés en charges au moment où ils sont engagés.

Les profits ou les pertes sur la sortie d'immeubles de placement correspondent à l'écart entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'immeuble de placement et sont comptabilisés en résultat net au cours de la période où la sortie a lieu.

d) Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement sont classés comme détenus en vue de la vente lorsqu'il est prévu que leur valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'immeuble doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente d'un tel immeuble, et sa vente doit être hautement probable, généralement dans un délai de un an. Lorsqu'ils sont désignés comme étant détenus en vue de la vente, ces immeubles de placement continuent d'être évalués à la juste valeur, mais ils sont présentés séparément dans les états consolidés de la situation financière.

e) Instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont comptabilisés dans l'état consolidé de la situation financière lorsque la Fiducie devient partie aux dispositions contractuelles d'un instrument financier.

Classement et évaluation

L'IFRS 9, Instruments financiers, exige que les actifs financiers soient classés, au moment de la comptabilisation, en fonction du modèle économique selon lequel ils sont gérés et des caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. Les actifs financiers sont classés et évalués en fonction de trois catégories : i) coût amorti, ii) juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAERG ») ou iii) juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »). Les passifs financiers sont classés et évalués selon deux catégories : i) coût amorti, ii) JVRN.

Tous les instruments financiers sont évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Les coûts de transaction attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs et de passifs financiers, autres que ceux classés à la JVRN, sont ajoutés à la juste valeur ou soustraits de celle-ci à la comptabilisation initiale. Les coûts de transaction attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs et de passifs financiers classés à la JVRN sont comptabilisés immédiatement dans le résultat net. L'évaluation subséquente des actifs et des passifs financiers est fondée sur la juste valeur ou sur le coût amorti selon la méthode de l'intérêt effectif, en fonction de leur classement.

Le classement et l'évaluation des actifs financiers, qui sont fonction du modèle économique utilisé par la Fiducie pour la gestion des actifs financiers et des caractéristiques de flux de trésorerie contractuels connexes, sont présentés ci-après :

- Les actifs détenus en vue de la perception de flux de trésorerie contractuels qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts (le « critère RPVI ») sont évalués au coût amorti.
- Les actifs détenus selon un modèle économique dont l'objectif est de les détenir à la fois en vue de la perception de flux de trésorerie contractuels et en vue de la vente d'actifs financiers avant l'échéance et pour lesquels les flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sont évalués à la JVAERG.
- Les actifs détenus selon un autre modèle économique ou les actifs qui n'ont pas les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels qui répondent au critère RPVI sont évalués à la JVRN.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Instruments financiers dérivés

La Fiducie n'a pas recours à des instruments dérivés à des fins de spéculation. Tout instrument dérivé répondant à la définition de dérivé incorporé est séparé de son contrat hôte et comptabilisé à l'état consolidé de la situation financière à sa juste valeur. Toute variation de la juste valeur des instruments dérivés est comptabilisée en résultat net, à moins que le dérivé ne soit admissible à la comptabilité de couverture et qu'il ne soit désigné comme une couverture efficace dans le cadre d'une relation de couverture désignée. Primaris dispose d'instruments dérivés qui sont utilisés pour gérer l'exposition aux fluctuations des taux d'intérêt.

Voici un résumé du classement et de l'évaluation des actifs et passifs financiers :

Actifs et passifs financiers	Classification et évaluation
Billet à recevoir	coût amorti
Loyers à recevoir	coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie	coût amorti
Emprunts hypothécaires	coût amorti
Facilités de crédit	coût amorti
Parts de SEC privilégiées convertibles	JVRN
Passifs des régimes de rémunération fondée sur des parts	JVRN
Dettes fournisseurs et autres passifs	coût amorti
Passifs dérivés	JVRN

Dépréciation et décomptabilisation

Une correction pour pertes de crédit attendues est comptabilisée pour tous les actifs financiers évalués au coût amorti ou à la JVAERG. Les pertes de valeur, si elles sont encourues, seraient comptabilisées à titre de charges dans le résultat net.

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels de recevoir des flux de trésorerie et des avantages expirent ou lorsqu'il y a transfert d'un actif admissible qui répond aux conditions de décomptabilisation. La différence entre la valeur comptable d'un actif et la somme de la contrepartie reçue ou à recevoir est comptabilisée en résultat net. Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsque les obligations précisées au contrat sont exécutées, annulées ou expirées. La différence entre la valeur comptable d'un passif et la somme de la contrepartie payée ou exigible est comptabilisée en résultat net.

f) Juste valeur

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. L'évaluation de la juste valeur suppose que la transaction de vente de l'actif ou de transfert du passif a lieu sur le marché principal de l'actif ou du passif, soit en l'absence d'un marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif auquel peut accéder Primaris. La Fiducie utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables. L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif.

Tous les actifs et passifs pour lesquels la juste valeur est évaluée ou divulguée dans les états financiers consolidés, sont classés en fonction de la hiérarchie de juste valeur décrite ci-dessous, en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur :

- Niveau 1 - des prix de marchés (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 - des techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est directement ou indirectement observable; et
- Niveau 3 - des techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur n'est pas observable.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Processus d'évaluation

Le tableau suivant décrit les techniques d'évaluation utilisées par Primaris pour déterminer la juste valeur des actifs et des passifs :

Actif/passif	Approche d'évaluation
Immeubles de placement	Méthode d'évaluation décrite à la note 5
Loyers à recevoir, trésorerie et équivalents de trésorerie	La valeur comptable se rapproche de la juste valeur du fait de l'échéance à court terme de ces actifs
Billet à recevoir	La valeur comptable se rapproche de la juste valeur du fait de l'échéance à court terme du billet.
Dette à long terme	Valeur actualisée des flux de trésorerie contractuels établie au taux d'emprunt marginal actuel de Primaris pour le même type d'emprunt ou les cours de marché cotés s'il y a lieu
Facilités de crédit	La valeur comptable se rapproche de la juste valeur du fait de l'échéance à court terme de ces passifs
Parts attribuées aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	Cours de clôture des parts sous-jacentes
Dettes fournisseurs et autres passifs	La valeur comptable se rapproche de la juste valeur du fait de l'échéance à court terme de ces passifs
Parts de SEC privilégiées convertibles	La valeur comptable représente les estimations pour chaque attribution de parts de SEC privilégiées convertibles, à un moment précis, calculées à l'aide de modèles financiers fondés sur des écarts de crédit et des concessions liées au rang appliqués au taux sans risque et sur la volatilité attendue des parts de fiducie.
Passifs dérivés	La valeur comptable représente les estimations, à un moment précis, calculées à l'aide de modèles financiers en fonction de taux d'intérêt qui reflètent les conditions actuelles du marché, la qualité du crédit des contreparties et les courbes de taux d'intérêt.

g) Loyers à recevoir

Les loyers à recevoir sont comptabilisés initialement à la juste valeur et ultérieurement au coût amorti et sont ajustés, le cas échéant, pour refléter la valeur temps de l'argent. La Fiducie évalue de façon prospective les pertes de crédit attendues liées à ses loyers à recevoir. La comptabilisation d'une correction pour pertes est effectuée pour les pertes de crédit attendues pour la durée de vie lors de la comptabilisation initiale de la créance. Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la Fiducie tient compte des comportements récents en matière de paiement et des attentes futures quant aux cas probables de défaut. Ces évaluations sont faites au cas par cas selon le locataire.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

h) Parts de fiducie

Moyennant certaines restrictions, les parts de fiducie sont remboursables au gré du porteur et, par conséquent, sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur conformément à l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation*. Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf si certaines conditions sont réunies conformément à l'IAS 32, auquel cas ils peuvent être classés dans les capitaux propres.

Pour être classé comme un instrument de capitaux propres, un instrument remboursable au gré du porteur doit remplir toutes les conditions suivantes : i) il doit donner droit au porteur à une quote-part de l'actif net de l'entité en cas de dissolution de celle-ci; ii) il doit se trouver dans la catégorie d'instruments qui est subordonnée à tous les autres instruments; iii) tous les instruments de la catégorie ii) ci-dessus doivent présenter des caractéristiques identiques; iv) à l'exception de la caractéristique de remboursement, il ne peut y avoir d'autres obligations contractuelles qui répondent à la définition d'un passif; et v) les flux de trésorerie attendus pour l'instrument doivent être fondés essentiellement sur le résultat net de l'entité ou sur la variation de la juste valeur de l'instrument. Les parts de fiducie satisfont aux conditions de l'IAS 32 et, par conséquent, sont présentées comme des capitaux propres dans les états financiers consolidés.

i) Parts de SEC privilégiées convertibles

Certaines parts de SEC de catégorie B de certaines filiales de Primaris (ainsi que les distributions à verser et impayées sur ces parts) sont, ou pourront être, échangeables en parts de fiducie cotées en bourse au gré du porteur (les « parts de SEC privilégiées convertibles »). Les parts de SEC privilégiées convertibles sont considérées comme des instruments d'emprunt et sont classées comme des passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net. Les distributions versées sur les parts de SEC privilégiées convertibles sont comptabilisées à titre de charges d'intérêts.

j) Rémunération fondée sur des parts

Primaris dispose de trois régimes de rémunération fondée sur des parts : un régime d'options d'achat de parts de fiducie (« options »), un régime de parts de fiducie temporairement incessibles (« PTI »), et un régime de parts de fiducie de rendement (« PR »). Les régimes sont comptabilisés à titre d'attributions réglées en trésorerie, puisque la Fiducie est à capital variable et ses parts sont rachetables, de sorte que ses régimes de rémunération fondée sur des parts doivent être comptabilisés à titre de passif à la juste valeur. Les régimes de PTI et de PR prévoient le crédit de PTI et de PR supplémentaires à l'égard des distributions versées sur les parts pour la période où une PTI ou une PR est en circulation. La charge de rémunération est comptabilisée en résultat net sur les périodes d'acquisition des droits de chaque régime.

k) Contrats de location

Primaris à titre de preneur

Les contrats de location sont comptabilisés comme actifs au titre de droits d'utilisation et passifs correspondant à la date de début, à l'exception des contrats de location à court terme de douze mois ou moins, ou des contrats de location de faible valeur ou des actifs au titre de droits d'utilisation de faible valeur, qui sont passés en charges dans le résultat net selon le mode linéaire pour la durée du contrat.

Au début du contrat de location, l'actif au titre du droit d'utilisation est évalué au coût, ce qui comprend l'obligation locative initiale, les coûts directs initiaux et tout coût futur de restauration ou de remise à neuf, déduction faite des incitatifs accordés par les bailleurs. L'actif au titre du droit d'utilisation est amorti sur la durée d'utilité de l'actif ou la durée du contrat de location de l'actif sous-jacent, selon le mode linéaire, selon la plus courte des deux durées. L'actif au titre du droit d'utilisation est soumis à des tests de dépréciation s'il y a une indication de dépréciation.

L'obligation locative est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers non encore versés à la date de début, actualisée en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location, ou, s'il n'est pas déterminable, le taux d'emprunt marginal de Primaris propre à la durée du contrat de location. L'obligation locative est ensuite évaluée au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Primaris à titre de bailleur

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Les contrats de location sont classés comme des contrats de location-financement chaque fois que les termes du bail transfèrent la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété au preneur. Tous les autres contrats de location sont classés comme contrats de location simple. Aux fins de cette évaluation, la Fiducie tient compte de certains indicateurs, notamment si le contrat de location s'applique à la majeure partie de la vie économique de l'actif ou si la valeur actualisée des paiements de location correspond essentiellement à la totalité de la juste valeur d'un actif sous-jacent. Primaris a déterminé que tous ses baux avec ses locataires sont des contrats de location simple. Les produits sont comptabilisés conformément à la politique de comptabilisation des produits de Primaris.

l) Comptabilisation des produits

Primaris n'a pas transféré la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, comptabilise les contrats de location avec ses locataires comme des contrats de location simple. La comptabilisation des produits aux termes d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser l'actif loué, ce qui est généralement le moment où le locataire prend possession du bien pour commencer l'aménagement. Lorsque la Fiducie est tenue d'apporter des améliorations à la propriété sous la forme d'améliorations locatives qui augmentent sa valeur, la comptabilisation des produits commence dès l'achèvement substantiel de ces améliorations.

Les produits provenant des locataires aux termes des contrats de location comprennent à la fois une composante locative et une composante non locative.

Le loyer de base minimum, les loyers comptabilisés selon le mode linéaire, le recouvrement des impôts fonciers et de l'assurance, les produits liés aux cessions de bail et les loyers proportionnels sont considérés comme des composantes locatives dans le cadre de l'IFRS 16, *Contrats de location*. Certains contrats comportent des loyers de base minimaux qui changent durant la location. Le montant total du loyer de base contractuel à recevoir est comptabilisé selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location. Un montant à recevoir au titre de loyers comptabilisés selon le mode linéaire, inclus dans la valeur comptable des immeubles de placement, est comptabilisé pour la différence entre le produit de location enregistré et le montant contractuel du loyer de base minimum reçu ou à recevoir. Les produits liés aux cessions de bail sont perçus par les locataires en lien avec l'annulation ou la résiliation anticipée de leurs obligations locatives restant à courir et sont comptabilisés lorsqu'un contrat de cession de bail est signé et que la perception est raisonnablement assurée. Les loyers proportionnels sont comptabilisés lorsque les objectifs de vente, stipulés dans les contrats de location, ont été atteints.

Les contrats de location permettent de recouvrer auprès des locataires les coûts d'entretien et d'exploitation de la propriété et d'autres services de soutien. Les services de gestion d'immeubles sont considérés comme étant une seule obligation de prestation, répondant aux critères de la comptabilisation au fil du temps de l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, et sont comptabilisés au cours de la période pendant laquelle des coûts recouvrables sont engagés, ou des services sont rendus.

Primaris comptabilise également les produits provenant de ses services de gestion immobilière dans le cadre d'activités en copropriété. Les frais sont généralement comptabilisés à titre de produits sur la période d'exécution de ces services et les montants sont déterminés en fonction des ententes en vigueur.

m) Impôt sur le résultat

Primaris est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de fiducie de placement immobilier au sens donné par la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt »). Certaines lois relatives à l'impôt fédéral sur le revenu de fiducies ou sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD ») prévoient que certaines de leurs distributions ne seront pas déductibles de leur revenu imposable et seront assujetties à l'impôt selon un taux sensiblement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Aux termes des règles relatives aux EIPD, le régime d'imposition ne s'appliquera pas à une FPI qui satisfait aux conditions prescrites relativement à la nature de ses actifs et de ses produits (les « conditions de la FPI »), auquel cas les distributions peuvent être déduites de son revenu imposable. Primaris a examiné les règles relatives aux EIPD et évalué son interprétation de ces conditions et leur application à l'égard de ses actifs et produits pour déterminer qu'elle satisfaisait aux conditions de la FPI. Le conseil a l'intention de distribuer annuellement tout le revenu imposable directement gagné par Primaris aux porteurs de parts et de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, à l'exception des transactions d'une filiale de la Fiducie, aucune charge nette d'impôt sur le revenu à court terme ni aucun actif ou passif d'impôt différé n'a été enregistré dans les états financiers consolidés.

n) Normes comptables adoptées au cours de l'exercice

Modification de l'IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*

Le 1^{er} janvier 2023, la Fiducie a adopté les modifications de l'IAS 8, qui donnent une définition des estimations comptables et qui ont été publiées par l'IASB en février 2021. Ces modifications ont été effectuées afin de préciser la distinction entre les changements d'estimations comptables et les changements de méthodes comptables et traitent des corrections d'erreurs. En outre, les modifications clarifient la façon dont les entités utilisent les techniques d'évaluation et les données d'entrée pour établir les estimations comptables. Les modifications n'ont eu aucune incidence significative sur les informations à fournir par la Fiducie.

Modifications de l'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2, *Porter des jugements sur l'importance relative*

Le 1^{er} janvier 2023, la Fiducie a adopté les modifications de l'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2, qui ont été publiées par l'IASB en février 2021. Les modifications ont été effectuées dans le but d'aider les entités à fournir des informations plus utiles sur les méthodes comptables, remplaçant l'exigence antérieure des entités de fournir des informations sur les « principales » méthodes comptables par une exigence modifiée de fournir des informations « significatives » sur les méthodes comptables et comprennent des directives sur la façon dont les entités appliquent le concept d'importance relative dans leur prise de décision en matière d'informations à fournir sur les méthodes comptables. Les modifications n'ont eu aucune incidence significative sur les informations à fournir par la Fiducie.

o) Modifications futures de normes comptables

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

Modification de l'IAS 1, *Présentation des états financiers*

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications de l'IAS 1 afin de clarifier 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. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024, et leur application anticipée est permise. Les modifications doivent être appliquées de manière rétrospective. La direction évalue toujours l'incidence potentielle de l'adoption de ces modifications sur les informations à fournir et le classement des passifs dans les notes afférentes aux états financiers.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

3. Recours au jugement, estimations et hypothèses critiques

L'établissement des états financiers consolidés de Primaris exige que la direction pose des jugements importants dans le cadre de l'application des méthodes comptables de Primaris (comme il est indiqué à la note 2) qui influent sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur les montants de produits et de charges présentés. En outre, des estimations et des hypothèses sont utilisées, principalement pour évaluer les soldes comptabilisés ou présentés dans les états financiers, qui sont fondés sur un ensemble de données sous-jacentes qui peuvent inclure l'expérience historique de la direction, la connaissance des événements et de la conjoncture actuels, et d'autres facteurs considérés comme raisonnables dans les circonstances. La direction évalue continuellement les estimations et les jugements qu'elle utilise.

Dans le cadre de l'application des méthodes comptables de Primaris, la direction a dû faire preuve de jugement et faire des estimations dans les domaines précisés ci-dessous.

a) Immeubles de placement

Jugements portés en application des méthodes comptables

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si certains coûts représentent des ajouts à la valeur comptable des immeubles de placement plutôt qu'une charge au titre des frais de réparation et d'entretien. L'exercice du jugement est également nécessaire pour déterminer si certains montants inscrits au titre des obligations locatives constituent des remises aux locataires ou des incitatifs à la location. Primaris a également appliqué son jugement pour déterminer si les immeubles de placement qu'elle acquiert sont considérés comme des acquisitions d'actifs ou des regroupements d'entreprises.

Recours à des estimations et hypothèses

La juste valeur des immeubles productifs de revenus dépend d'hypothèses importantes futures, notamment des flux de trésorerie futurs au cours de la période de détention, les taux de capitalisation finaux et les taux d'actualisation applicables à ces actifs. L'estimation des flux de trésorerie futurs oblige à poser des hypothèses relatives aux taux d'occupation et de location, ainsi qu'à la valeur résiduelle. En plus d'estimer les flux de trésorerie futurs, la direction évalue l'évolution des conditions commerciales et d'autres facteurs qui peuvent avoir une incidence sur les flux de trésorerie futurs. Un changement d'une de ces estimations peut modifier de façon importante la juste valeur d'un immeuble de placement.

Il est impossible de prévoir avec certitude la durée et la portée de l'incidence de facteurs macroéconomiques comme l'inflation ou les variations des taux d'intérêt sur les activités et les opérations de la Fiducie. Certains aspects des activités et de l'exploitation de la Fiducie qui pourraient en subir les répercussions comprennent les produits locatifs, le taux d'occupation, la demande future de locaux et les loyers du marché, facteurs qui ont tous une incidence sur l'évaluation sous-jacente de ses immeubles de placement.

b) Entreprises communes

Jugements portés en application d'une méthode comptable

Primaris exerce des jugements pour déterminer la comptabilisation appropriée des immeubles en copropriété. De tels jugements comprennent l'évaluation du niveau de contrôle ou d'influence exercé par Primaris et la détermination à savoir si les droits et obligations de Primaris sont directement liés aux actifs et passifs de l'arrangement ou à l'actif net de l'arrangement. Afin de déterminer si Primaris a des droits et obligations directement liés aux actifs et passifs de l'arrangement, Primaris comptabilisera sa quote-part des actifs, passifs, produits, charges et flux de trésorerie.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

c) Contrats de location

Jugements portés en application d'une méthode comptable

Primaris recourt à des jugements pour déterminer si certains contrats de location, particulièrement ceux conclus avec des locataires et dont la Fiducie est le bailleur, constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. Lorsque Primaris détermine, selon une évaluation des modalités du contrat de location qu'elle conserve tous les risques et avantages importants liés à la propriété de l'immeuble aux termes du contrat de location, le contrat de location est comptabilisé à titre de contrat de location simple.

Primaris pose également des jugements lors de la comptabilisation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative découlant des contrats de location pour lesquels Primaris est le preneur. Primaris tient compte de tous les facteurs pour déterminer s'il est raisonnablement certain qu'une option de prolongation sera exercée ou non. La Fiducie utilise son taux d'emprunt marginal pour comptabiliser les contrats de location conclus avec des propriétaires tiers, car les taux implicites du contrat de location ne sont pas des informations facilement accessibles au bailleur. Primaris détermine le taux d'emprunt marginal comme étant le taux d'intérêt qu'elle aurait à payer pour effectuer un emprunt pour une durée et avec une garantie similaires.

d) Impôt sur le résultat

Jugements portés en application d'une méthode comptable

Primaris recourt à son jugement pour interpréter les règles et les règlements en matière d'impôt sur le revenu et pour déterminer si elle satisfait à toutes les conditions prescrites par la Loi de l'impôt qui concernent les FPI. Primaris a déterminé qu'elle était admissible à titre de FPI pour l'exercice considéré et qu'elle devrait continuer de l'être. Toutefois, dans l'éventualité contraire, elle ne serait pas en mesure de passer son bénéfice imposable à ses porteurs de parts et serait par conséquent assujettie à l'impôt sur celui-ci.

e) Parts de SEC privilégiées convertibles

Recours à des estimations et à des hypothèses

Primaris a recours à des estimations pour mettre au point le modèle afin de calculer la juste valeur des parts de SEC privilégiées convertibles, y compris des hypothèses sur le taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie attendue des parts de SEC privilégiées convertibles, 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.

f) Perte de crédit attendue

Utilisation d'estimations et d'hypothèses

Primaris évalue, par locataire, les pertes attendues sur ses loyers à recevoir. Pour déterminer la provision pour perte de crédit, Primaris tient compte de l'historique des paiements et des attentes futures relativement à des éventuels allègements de loyers à accorder dans le cadre de négociations, ou de défaut de paiement de locataires. L'évaluation de Primaris est subjective en raison de sa nature prospective. Par conséquent, la provision pour perte de crédit est sujette à un degré d'incertitude auquel s'ajoutent des facteurs macroéconomiques comme l'inflation ou les variations des taux d'intérêt.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

g) Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts

Utilisation d'estimations et d'hypothèses

La juste valeur du passif pour les options d'achat de parts de fiducie est évaluée à l'aide du modèle Black-Scholes qui comprend des hypothèses sur le rendement des distributions attendu, la volatilité prévue du prix des parts de fiducie, la durée moyenne pondérée prévue des options, et le taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie attendue des options. Un changement de l'une de ces données d'entrée peut modifier la juste valeur du passif. Pour ce qui est de la juste valeur des parts de fiducie de rendement, les conditions de performance du marché sont également prises en considération.

4. Acquisitions

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				
3 233 250 parts de fiducie émises ⁱⁱ	13	15 449	27 633	43 082
9 472 432 parts de SEC privilégiées convertibles émises ⁱⁱⁱ	12	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 comprend 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 (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

5. Immeubles de placement

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice		3 118 590 \$	3 204 188 \$
Acquisitions	4	594 832	—
Amélioration des bâtiments		3 016	921
Dépenses d'investissement liées à l'exploitation			
Charges recouvrables et non recouvrables		16 222	11 496
Remises aux locataires et frais de location		18 106	13 741
Dépenses d'investissement liées à l'aménagement			
Réaménagement		66 846	51 091
Intérêts inscrits à l'actif	18	4 782	3 926
Amortissement des loyers et des incitatifs à la location comptabilisés selon le mode linéaire		3 384	4 451
Produit de la sortie		—	(5 481)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement		(40 431)	(165 743)
		3 785 347 \$	3 118 590 \$
Moins : Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		(89 912)	—
Solde à la clôture de l'exercice		3 695 435 \$	3 118 590 \$
Immeubles productifs de revenus		3 634 347 \$	2 934 590 \$
Moins : Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		(89 912)	—
		3 544 435	2 934 590
Terrains destinés à l'aménagement		151 000	184 000
		3 695 435 \$	3 118 590 \$

Au 31 décembre 2023, six immeubles de placement représentant une juste valeur totale de 422 446 \$ étaient donnés en garantie d'emprunts hypothécaires (cinq et 254 772 \$ au 31 décembre 2022).

Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente

Primaris a classé trois parcelles de terrain excédentaire et six immeubles productifs de revenus totalisant 89 912 \$ comme détenus en vue de la vente (néant au 31 décembre 2022). Ces parcelles de terrain et ces immeubles productifs de revenus sont considérés comme des actifs secondaires.

Sorties

En janvier 2022, Primaris a vendu 2 acres de terrain pour un produit net de 5 481 \$. Aucune sortie n'a été effectuée au cours de l'exercice considéré.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (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	2023		2022	
	Nombre d'immeubles	Valeur des immeubles	Nombre d'immeubles	Valeur des immeubles
31 mars	3	140 866 \$	3	517 000 \$
30 juin	5	157 141	5	836 650
30 septembre	3	326 809	3	341 289
31 décembre	17	2 286 446	10	865 797
Total	28	2 911 262 \$	21	2 560 736 \$

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 (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	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Taux d'actualisation	8,34 %	8,22 %
Taux de capitalisation final	7,31 %	7,19 %

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 :

Moyenne pondérée			Juste valeur des immeubles productifs de revenus (millions de \$)	Variation de la juste valeur (millions de \$)	Variation (%)
Sensibilité aux taux Augmentation (diminution)	Taux d'actualisation (%)	Taux de capitalisation final (%)			
(0,75) %	7,59	6,56	4 076,9	442,6	12,2
(0,50) %	7,84	6,81	3 918,4	284,1	7,8
(0,25) %	8,09	7,06	3 771,3	137,0	3,8
31 décembre 2023	8,34	7,31	3 634,3	–	–
0,25 %	8,59	7,56	3 506,5	(127,8)	(3,5)
0,50 %	8,84	7,81	3 387,0	(247,3)	(6,8)
0,75 %	9,09	8,06	3 275,0	(359,3)	(9,9)

6. 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.

Immeuble	Lieu	Participation Aux	
		31 décembre 2023	31 décembre 2022
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 17).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

7. 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 est garanti par une charge réciproque grevant l'immeuble et vient à échéance à la première des éventualités suivantes : i) la date du refinancement de l'immeuble, ii) le 1^{er} mars 2024, et iii) la cession de la participation du partenaire copropriétaire dans l'immeuble. Les intérêts sur le billet sont payables mensuellement au taux offert en dollar canadien à un mois majoré de 2,50 %. Les produits d'intérêts gagnés sur le billet à recevoir pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 se sont établis à 3 120 \$ (242 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022) (note 17).

8. Loyers à recevoir et autres actifs

Aux	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Loyers à recevoir	4 321 \$	7 499 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(1 680)	(5 249)
Loyers à recevoir, montant net	2 641	2 250
Autres montants à recevoir des locataires	5 330	8 172
Actifs au titre de droits d'utilisation ⁱ	4 758	10 404
Créance au titre des contrats de sous-location ⁱ	3 836	—
Charges payées d'avance et actifs divers	12 559	10 571
	29 124 \$	31 397 \$
Classement :		
Non courant	11 004 \$	12 764 \$
Courant	18 120	18 633
	29 124 \$	31 397 \$

- i. 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. La différence entre l'actif au titre du droit d'utilisation décomptabilisé et la créance à long terme comptabilisée a donné lieu à une perte de valeur comptabilisée en résultat net.

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	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	5 249 \$	7 797 \$
Charge nette (recouvrement net) au titre des créances irrécouvrables	499	2 044
Radiation de montants précédemment inclus dans la correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(4 068)	(4 592)
Solde à la clôture de l'exercice	1 680 \$	5 249 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

9. Dette à long terme

Aux	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Déventures non garanties de premier rang	991 602 \$	348 307 \$
Emprunts hypothécaires	293 174	215 208
	1 284 776 \$	563 515 \$
Classement :		
Non courant	1 196 288 \$	557 384 \$
Courant	88 488	6 131
	1 284 776 \$	563 515 \$

Déventures non garanties de premier rang

Série	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
A	30 mars 2022	30 mars 2027	4,727 %	250 000 \$	150 000 \$
B	30 mars 2022	30 mars 2025	4,267 %	200 000	200 000
C	29 mars 2023	29 mars 2028	5,934 %	250 000	—
D	22 novembre 2023	30 juin 2029	6,374 %	300 000	—
Total du principal restant dû				1 000 000	350 000
Charges de financement différées, déduction faite du cumul des amortissements				(3 747)	(1 693)
Escomptes sur la dette, déduction faite du cumul des amortissements				(4 651)	—
				991 602 \$	348 307 \$

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 %.

Le 29 mars 2023, Primaris a émis des déventures non garanties de premier rang de série C d'un principal total de 250 000 \$ échéant le 29 mars 2028. Les déventures 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 déventures a été effectué par voie de placement privé.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Le 30 mars 2022, Primaris a émis des débentures non garanties de premier rang de série A et de série B d'un principal total de 150 000 \$ et de 200 000 \$ échéant le 30 mars 2027 et le 30 mars 2025, respectivement. Les débentures non garanties de série A et de série B portent intérêt à un taux annuel fixe de 4,727 % et de 4,267 %, respectivement, et les versements d'intérêts semestriels sont exigibles les 30 mars et 30 septembre de chaque année 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 31 décembre 2023, 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 3,8 ans (4,46 % et 3,1 ans, respectivement, au 31 décembre 2022).

Emprunts hypothécaires

Aux	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Principal des emprunts hypothécaires	293 803 \$	215 680 \$
Frais de financement différés et ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché, déduction faite du cumul des amortissements	(629)	(472)
	293 174 \$	215 208 \$

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.

Après le 31 décembre 2023, Primaris a remboursé l'emprunt hypothécaire visant Cataraqui Town Centre à Kingston, en Ontario, qui est arrivé à échéance en janvier 2024, dans l'intention de contracter un nouvel emprunt à l'égard de l'immeuble.

Au 31 décembre 2022, les emprunts hypothécaires étaient garantis par cinq immeubles de placement ayant une juste valeur totale de 254 772 \$ et portaient intérêt à un taux fixe, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré étant de 3,40 %, et la durée moyenne pondérée à l'échéance, de 3,8 ans.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Calendrier des remboursements et activités ayant un effet sur la trésorerie

Voici les paiements futurs du principal des emprunts hypothécaires pour les exercices qui seront clos les 31 décembre :

	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite	Total
Déventures non garanties de premier rang	— \$	200 000 \$	— \$	250 000 \$	250 000 \$	300 000 \$	1 000 000 \$
Emprunts hypothécaires	91 177	3 975	4 120	64 810	2 017	127 704	293 803
	91 177 \$	203 975 \$	4 120 \$	314 810 \$	252 017 \$	427 704 \$	1 293 803 \$

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

	Déventures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	348 307 \$	215 208 \$	563 515 \$	579 434 \$
Émissions	645 230	85 000	730 230	350 000
Remboursements à l'échéance	—	—	—	(348 214)
Remboursements de principal	—	(6 877)	(6 877)	(16 106)
Charges de financement différées	(2 842)	(366)	(3 208)	(2 179)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	642 388	77 757	720 145	(16 499)
Amortissement des charges de financement	788	209	997	889
Amortissement de l'escompte sur la dette	119	—	119	—
Amortissement des ajustements lié à l'évaluation à la valeur de marché	—	—	—	(309)
Total des activités hors trésorerie	907	209	1 116	580
Solde à la clôture de l'exercice	991 602 \$	293 174 \$	1 284 776 \$	563 515 \$

10. Facilités de crédit non garanties

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

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	444 000 \$	143 000 \$
Avances (remboursements), montant net	(244 000)	301 000
Solde à la clôture de l'exercice	200 000 \$	444 000 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

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 des opérations de pension à un jour ajusté (« taux CORRA ») majoré de 1,35 % par année, et elle comporte certaines clauses restrictives d'ordre financier. Au 31 décembre 2023, Primaris n'avait prélevé aucun montant sur sa facilité à terme renouvelable consortiale non garantie de 600 000 \$ (prélèvement de 244 000 \$ sur la facilité de 400 000 \$ au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, 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 2022). La facilité de crédit non renouvelable consortiale porte intérêt à des taux variables représentant le taux CDOR majoré de 1,25 % par année, et comporte certaines clauses restrictives d'ordre financier.

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.

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 31 décembre 2023 était de néant (néant au 31 décembre 2022).

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. Primaris a engagé des coûts de 1 315 \$ pour la mise en œuvre de la facilité à terme renouvelable consortiale non garantie modifiée et mise à jour. L'amortissement des coûts pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'établissait à 1 932 \$ (772 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022).

11. Dettes fournisseurs et autres passifs

Aux	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dettes fournisseurs et charges à payer		40 875 \$	34 053 \$
Dépenses d'investissement à payer		29 836	15 500
Distributions cumulées à verser		6 761	6 677
Charges d'intérêts à payer		13 650	4 593
Régimes de rémunération fondée sur des parts	14	9 233	7 198
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	13	1 800	12 508
Passifs dérivés ⁱ	20	780	240
Obligations locatives		10 234	11 176
Produits différés		13 649	10 732
Dépôts de locataires		4 963	3 960
		131 781 \$	106 637 \$
Classement :			
Non courant		16 327 \$	16 099 \$
Courant		115 454	90 538
		131 781 \$	106 637 \$

- 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

12. 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 4) qui donnent droit à une distribution privilégiée de 6,0 % par année payable 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.

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 4) qui donnent droit à une distribution privilégiée de 6,0 % par année à verser 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	Exercice clos le 31 décembre 2023	
		Parts	Valeur
Solde à l'ouverture de l'exercice		—	— \$
Émises aux fins d'acquisition	4	9 472 432	174 084
Ajustement de la juste valeur		—	5 066
Solde à la clôture de l'exercice		9 472 432	179 150 \$

13. 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Parts de fiducie en circulation

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2023		Exercice clos le 31 décembre 2022	
		Parts	Valeur	Parts	Valeur
Solde à l'ouverture de l'exercice		97 712 717	2 193 410 \$	98 251 890	2 204 908 \$
Conversion de parts échangeables		—	—	3 336 016	54 978
Émises aux fins d'acquisition	4	3 233 250	43 082	—	—
Frais d'émission de parts de fiducie		—	(415)	—	—
Parts rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités		(4 409 100)	(48 127)	(3 885 700)	(54 127)
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	11	—	(1 800)	—	(12 508)
Règlement de parts de fiducie temporairement incessibles		48 869	629	10 511	159
Solde à la clôture de l'exercice		96 585 736	2 186 779 \$	97 712 717	2 193 410 \$

Conversion de parts échangeables

Aux termes de l'arrangement, l'ancienne société mère a souscrit des parts échangeables d'une société en commandite filiale de Primaris en nombre égal au total des parts de fiducie qui auraient dû être attribuées au porteur d'une part échangeable de l'ancienne société mère lors de l'échange de ces parts contre des parts de l'ancienne société mère et des parts de fiducie. Ces parts échangeables n'étaient pas transférables, mais étaient échangeables contre des parts de fiducie au gré du porteur. Avant cet échange, les parts échangeables étaient, dans tous leurs aspects significatifs, économiquement équivalentes aux parts de fiducie. Le 4 janvier 2022, toutes les parts échangeables ont été échangées contre des parts de fiducie.

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 4).

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 2023, 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 7 020 105 de ses parts sur le marché libre. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités renouvelée commencera le 9 mars 2023 et demeurera en vigueur jusqu'au 8 mars 2024 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Primaris a racheté aux fins d'annulation 4 409 100 parts pour une contrepartie de 60 635 \$ (3 885 700 parts pour une contrepartie de 54 127 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

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

Le 9 mars 2023, 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. Le 7 mars 2023, Primaris a également conclu un nouveau programme de rachat d'actions automatique. Au 31 décembre 2023, Primaris a comptabilisé une obligation de 1 800 \$ (note 11) au titre de l'engagement de rachat de parts aux termes du programme de rachat d'actions automatique (12 508 \$ au 31 décembre 2022).

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).

Le 2 novembre 2023, le conseil des fiduciaires a approuvé la recommandation de la direction de faire passer le taux de distribution de 0,82 \$ à 0,84 \$ par part par année, soit une augmentation de 2,4 %. L'augmentation est entrée en vigueur pour les distributions déclarées au 31 décembre 2023 et versées le 15 janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Primaris a déclaré des distributions mensuelles totalisant 0,8216 \$ par part de fiducie (0,802 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022).

14. 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 :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Options d'achat de parts de fiducie (« options »)	(370) \$	(398) \$
Parts de fiducie temporairement incessibles (« PTI »)	3 058	2 528
Parts de fiducie de rendement (« PR »)	605	69
Parts de fiducie différées (« PFD »)	582	540
	3 875 \$	2 739 \$
Comptabilisation :		
Charges générales et administratives	4 776 \$	3 566 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des part	(901)	(827)
	3 875 \$	2 739 \$

Au 31 décembre 2023, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 9 233 \$ (note 11) (7 198 \$ au 31 décembre 2022).

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 31 décembre 2023 (toutes les options étaient acquises et exerçables le 31 décembre 2022).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Les hypothèses utilisées pour évaluer la juste valeur des options au 31 décembre 2023 selon le modèle Black-Scholes (niveau 2) étaient les suivantes :

Taux de distribution moyen attendu	6,09 %
Volatilité moyenne attendue du cours de la part	24,83 % – 31,87 %
Taux d'intérêt moyen sans risque	3,35 % – 4,64 %
Durée de vie moyenne prévue des options	De 0,2 à 2,2 ans

Le tableau suivant présente les options en circulation au 31 décembre 2023 :

Prix d'exercice	Date d'expiration	Nombre de parts en circulation et exerçables	Durée de vie moyenne pondérée restante (en années)
23,96 \$	2024	204 235	0,2
23,72 \$	2025	117 941	1,0
20,52 \$	2026	328 425	2,2
22,18 \$ (moyenne)		650 601	1,3

Au 31 décembre 2022, 720 045 options étaient en circulation et pouvaient être exercées à un prix d'exercice moyen pondéré de 22,29 \$ et leur durée de vie moyenne pondérée résiduelle était de 2,2 ans.

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 à raison d'un tiers à chacun des trois premiers anniversaires. 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 émises à ce jour).

	Exercice clos le 31 décembre	
	2023	2022
Nombre de parts en circulation à l'ouverture de l'exercice	444 200	182 927
Attribuées	227 299	277 068
Attribuées au moment du réinvestissement des distributions	31 681	20 456
Réglées	(150 636)	(36 251)
Nombre de parts en circulation à la clôture de l'exercice	552 544	444 200

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a attribué, aux termes de son régime de parts incitatives, 227 299 PTI d'une juste valeur globale de 3 036 \$ au moment de l'attribution. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 13,36 \$ 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 31 décembre 2023, aucun droit sur les PTI n'était acquis.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (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.

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Nombre de parts en circulation à l'ouverture de l'exercice	14 156	13 434
Attribuées	147 697	—
Attribuées lors du réinvestissement des distributions	7 867	722
Nombre de parts en circulation à la clôture de l'exercice	169 720	14 156

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a attribué, aux termes de son régime de parts incitatives, 147 697 PR d'une juste valeur globale de 1 973 \$ au moment de l'attribution. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 13,36 \$ 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 31 décembre 2023, 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.

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Nombre de parts en circulation à l'ouverture de l'exercice	195 088	—
Attribuées	40 692	186 841
Attribuées lors du réinvestissement des distributions	14 014	8 247
Nombre de parts en circulation à la clôture de l'exercice	249 794	195 088

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a attribué, aux termes de son régime de parts incitatives, 40 692 PFD d'une juste valeur globale de 575 \$ au moment de l'attribution. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 14,13 \$ 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 31 décembre 2023, les droits rattachés à 225 779 PFD en circulation étaient acquis.

15. 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

16. Résultat net découlant des immeubles

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Produits locatifs :		
Loyers de base	225 860 \$	210 466 \$
Loyers proportionnels en remplacement du loyer de base	16 322	17 028
Recouvrements d'impôts fonciers et d'assurance	64 928	58 832
Recouvrement de charges d'exploitation	72 414	68 479
Loyers proportionnels	6 355	3 372
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	3 456	4 492
Palements pour cession de bail	3 047	1 238
Produits tirés de contrats de location spécialisés	15 926	13 767
Produits tirés des aires de stationnement et autres produits	2 662	2 390
	410 970	380 064
Charges d'exploitation liées aux immeubles :		
Charges d'impôts fonciers et d'assurance	(87 056)	(80 765)
Charges d'exploitation recouvrables	(83 205)	(79 287)
Charges d'exploitation non recouvrables ⁱ	(5 232)	(6 241)
Loyer foncier	(1 852)	(1 984)
	(177 345)	(168 277)
	233 625 \$	211 787 \$

- i. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les charges d'exploitation non recouvrables comprenaient une charge au titre des créances irrécouvrables de 499 \$ (charge nette de 2 044 \$ au 31 décembre 2022).

Les produits futurs tirés des loyers de base, compte non tenu des loyers comptabilisés selon le mode linéaire, pour les exercices clos les 31 décembre se présentent comme suit :

2024	250 456 \$
2025	215 022
2026	183 287
2027	150 059
2028	119 848
Par la suite	359 369
	1 278 041 \$

17. Produits d'intérêts et autres produits

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Produits d'intérêts	5 263 \$	319 \$
Frais de gestion de propriété	2 624	3 338
	7 887 \$	3 657 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

18. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2023	2022
Intérêts sur les emprunts hypothécaires		11 012 \$	14 924 \$
Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang		29 317	11 804
Intérêts et frais bancaires sur les facilités de crédit non garanties		17 593	8 940
Distribution sur les parts de SEC privilégiées convertibles		2 908	—
Charges financières – obligation locative		361	306
Amortissement des charges de financement différées	9,10	2 929	1 661
Amortissement des escomptes sur la dette	9	119	—
Amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché	9	—	(309)
		64 239	37 326
Moins les intérêts inscrits à l'actif		(4 782)	(3 926)
		59 457 \$	33 400 \$

19. Charges générales et administratives

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2023	2022
Salaires, avantages et charges liées au personnel		24 450 \$	22 929 \$
Coûts de rémunération fondée sur des parts	14	4 776	3 566
Honoraires de professionnels		2 108	2 753
Coûts liés aux technologies de l'information		2 259	1 996
Coûts liés aux relations avec les investisseurs et autres coûts liés au statut d'entité ouverte		1 579	2 111
Coûts liés à l'occupation		2 469	1 523
Autres		2 385	1 916
		40 026	36 794
Moins : attributions aux charges d'exploitation recouvrables		(9 014)	(8 968)
		31 012 \$	27 826 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

20. 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		31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Note	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Passifs							
À la juste valeur par le biais du résultat net :							
Rémunération fondée sur des parts	11	– \$	9 233 \$	– \$	– \$	7 198 \$	– \$
Parts de SEC							
privilégiées convertibles	12	–	179 150	–	–	–	–
Coût amorti							
Déventures non garanties de premier rang	9		1 000 000		–	350 000	–
Emprunts hypothécaires		–	284 924	–	–	198 864	–
Facilités de crédit	10	–	200 000	–	–	444 000	–
Passifs dérivés	11	–	780	–	–	240	–

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 31 décembre 2023 Valeur comptable	Au 31 décembre 2022 Valeur comptable
	Date d'échéance	Montant notionnel	Taux d'intérêt		
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	18 octobre 2027	200 000 \$	3,685 %	780 \$	240 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a comptabilisé une perte de 540 \$ au titre de la variation de la juste valeur des instruments dérivés (perte de 240 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022).

21. Gestion du risque financier

Dans le cours normal de ses activités, Primaris est exposée à des risques liés à son utilisation d'instruments financiers. Vous trouverez ci-dessous une description de ces risques et de la façon dont les expositions sont gérées.

a) Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de perte financière pour Primaris découlant de la possibilité que ses locataires éprouvent des difficultés financières et soient dans l'incapacité de respecter leurs obligations ou qu'ils n'occupent pas les locaux et ne paient pas de loyer conformément aux contrats de location. Le risque de crédit inclut également la possibilité d'une défaillance d'un copropriétaire sur le remboursement de la dette lorsque Primaris a fourni des garanties.

La Fiducie atténue le risque de crédit des locataires par la diversification géographique et l'échelonnement des échéances des contrats de location, en évitant toute dépendance à un seul locataire au profit d'une importante base diversifiée, en assurant qu'une partie considérable des produits de la Fiducie provient de locataires nationaux et piliers et en effectuant des évaluations de crédit pour les nouveaux locataires. De plus, Primaris détient des dépôts de garantie ou des lettres de crédit d'un certain nombre de locataires qui peuvent servir en contrepartie des pertes sur loyers en cas de défaut de paiement.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

La direction examine les loyers à recevoir locataire par locataire et réduit la valeur comptable au moyen d'une correction de valeur pour pertes attendues (note 8). Les pertes attendues et frais de créances irrécouvrables sont comptabilisés dans les charges d'exploitation non recouvrables.

b) Risque de marché

i) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque de perte financière pour Primaris découlant de l'augmentation des taux d'intérêt. Posséder et exploiter des biens immobiliers est un engagement à forte intensité capitalistique. La réussite de la mise en œuvre des plans stratégiques de Primaris exigera l'accès à un financement à un coût raisonnable.

Les emprunts hypothécaires de Primaris sont à taux fixes, ce qui atténue son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt. Primaris est exposée à des taux d'intérêt variables par le biais d'emprunts contractés sous forme de facilités de crédit. Au 31 décembre 2023, Primaris avait un encours de 200 000 \$ (444 000 \$ en 2022) en vertu de ses facilités de crédit. Afin d'atténuer l'exposition aux fluctuations de taux d'intérêt, Primaris a conclu des swaps de taux d'intérêt dont les montants notionnels totalisent 200 000 \$.

ii) Risque lié au prix des parts

Primaris est exposée au risque lié au prix des parts à la suite de l'émission d'une rémunération à base de parts. Le passif qui en découle est comptabilisé à la juste valeur selon le prix des parts de fiducie sous-jacentes sur le marché. Une augmentation de la valeur des parts de fiducie de 1,00 \$ augmentera la valeur du passif et aura une incidence négative sur le résultat net et les capitaux propres de 917 \$ (505 \$ en 2022).

c) Risque de liquidité et de disponibilité du capital

Le risque de liquidité est le risque que Primaris ne puisse pas financer ses obligations à mesure qu'elles deviennent exigibles. Les placements immobiliers sont relativement illiquides, ce qui tend à limiter la capacité de Primaris à vendre rapidement des composants de son portefeuille pour répondre aux besoins de liquidités, et les flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation pourraient ne pas toujours suffire à financer les activités et les plans stratégiques. La Fiducie atténue ses risques de liquidité et de disponibilité du capital en utilisant la capacité restante de ses facilités de crédit, en maintenant un grand nombre de propriétés non grevées, en anticipant les besoins en trésorerie et en surveillant activement les conditions du marché. Elle atténue également ce risque en négociant une dette à terme fixe comportant des échéances échelonnées ayant pour objectif d'avoir moins de 20 % du total de la dette venant à échéance au cours d'un exercice donné. Conformément à une stratégie en matière de dette reposant sur l'utilisation de financements non garantis, la Fiducie s'efforcera de conserver des sommes non utilisées sur ses facilités de crédit aux fins des dettes venant à échéance dans les 18 à 24 mois.

Analyse des échéances

Le tableau qui suit présente les paiements futurs de capital et d'intérêts non actualisés sur les instruments d'emprunt de Primaris pour les exercices clos les 31 décembre sont les suivants :

	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite	Total
Débetures non garanties de premier rang	54 308 \$	247 908 \$	45 775 \$	286 911 \$	272 831 \$	309 561 \$	1 217 294 \$
Emprunts hypothécaires	101 200	12 785	12 798	73 145	8 156	139 211	347 295
Facilités de crédit ¹	—	—	200 000	—	—	—	200 000
	155 508 \$	260 693 \$	258 573 \$	360 056 \$	280 987 \$	448 772 \$	1 764 589 \$

¹Exclut les intérêts sur les facilités de crédit

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

22. 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 31 décembre 2023.

Primaris est assujettie à certaines clauses restrictives d'ordre financier en vertu de ses facilités de crédit. Au 31 décembre 2023, Primaris se conformait à toutes ses clauses restrictives d'ordre financier applicables.

Structure du capital

Le tableau suivant présente la structure du capital de Primaris :

Aux	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Passifs		
Déventures non garanties de premier rang	1 000 000 \$	350 000 \$
Emprunts hypothécaires	293 803	215 680
Facilités de crédit	200 000	444 000
Parts de SEC privilégiées convertibles	179 150	—
Capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 103 927	2 087 629
	3 776 880 \$	3 097 309 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

23. Engagements et éventualités

- a) 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.
- b) 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 31 décembre 2023, le total des lettres de crédit en cours de Primaris s'élevait à 742 \$ (892 \$ au 31 décembre 2022).
- c) Primaris est tenue, en vertu des modalités de certains contrats, de construire et d'aménager des immeubles de placement. Au 31 décembre 2023, Primaris avait conclu des contrats pour des projets d'immobilisations et s'était engagée à verser des paiements futurs d'environ 24 358 \$ (30 660 \$ au 31 décembre 2022).
- d) Primaris fournit des garanties au nom de tiers, dont des copropriétaires d'immeubles. Au 31 décembre 2023, Primaris avait émis des garanties relatives à la part des passifs hypothécaires des copropriétaires s'élevant à 89 322 \$ (91 319 \$ au 31 décembre 2022), qui expirent entre 2024 et 2027 (31 décembre 2022 : 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 :

2024	952 \$
2025	955
2026	955
2027	955
2028	955
Par la suite	6 589
	11 361 \$

24. Transactions entre parties liées

Au 31 décembre 2021, à la suite de l'acquisition des immeubles de HOOPP, HOOPP est devenue le plus important porteur de parts de Primaris, avec environ 26 % des parts de fiducie émises et en circulation. HOOPP n'est soumise à aucune exigence ou restriction liée à la propriété de ces parts de fiducie. Au moment de l'acquisition des immeubles de HOOPP, un billet à payer ne portant pas intérêt d'un montant de 200 210 \$ a été émis à HOOPP et remboursé par la suite le 5 janvier 2022. Le 31 décembre 2021, Primaris a également conclu avec HOOPP une convention relative aux droits d'inscription qui confère à HOOPP des droits d'inscription sur demande et des droits d'inscription aux termes d'une clause d'entraînement, à condition que HOOPP détienne au moins 10 % des parts de fiducie. Au 31 décembre 2023, HOOPP détenait toujours plus de 10 % des parts de fiducie.

Transactions avec des membres clés du personnel

Les personnes ayant le pouvoir et la responsabilité de planifier, de diriger et de contrôler, directement ou indirectement, les activités de la Fiducie sont considérées comme des principaux dirigeants. Les membres clés du personnel comprennent les fiduciaires indépendants et certains membres de l'équipe de direction de Primaris.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

La rémunération des membres clés du personnel se présente comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022
Salaires, honoraires des fiduciaires et avantages du personnel à court terme	5 730	4 238
Rémunération fondée sur des parts comptabilisée comme suit :		
Charges générales et administratives	3 582	2 794
Ajustements de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(676)	(591)
	8 636	6 441

25. Avantages du personnel

Primaris a un régime de retraite à cotisations déterminées à la disposition de tous ses employés. Les cotisations de Primaris sont basées sur un pourcentage de la rémunération annuelle d'un employé. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les cotisations de Primaris au régime à cotisations déterminées s'élevaient à 1 513 \$ (1 411 \$ au 31 décembre 2022).

26. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2023	2022
Amortissement des loyers et des incitatifs à la location comptabilisés selon le mode linéaire	5	(3 384) \$	(4 451) \$
Charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée dans les charges générales et administratives	14	4 776	3 566
Amortissement des autres actifs		1 521	1 142
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation		1 074	719
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	20	540	240
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	14	(901)	(827)
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC privilégiées convertibles	12	5 066	—
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	40 431	165 743
Éléments sans effet sur la trésorerie		49 123 \$	166 132 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2023	2022
Variation nette des éléments suivants :			
Loyers à recevoir, montant net	8	(391) \$	148 \$
Autres montants à recevoir des locataires	8	2 842	(3 408)
Acquisition de HOOPP	8	—	15 215
Réévaluation des actifs au titre du droit d'utilisation	8	(14)	(3 064)
Dépréciation des actifs au titre du droit d'utilisation	8	4 586	—
Créance au titre des contrats de sous-location	8	(3 836)	—
Charges payées d'avance et actifs divers	8	(1 988)	(2 989)
Compte non tenu de l'amortissement hors trésorerie des autres actifs		(1 521)	(1 142)
Compte non tenu des entrées de charges financières liées aux facilités de crédit		1 315	3 103
Compte non tenu de l'amortissement hors trésorerie des charges financières liées aux facilités de crédit	10	(1 932)	(772)
Dettes fournisseurs et charges à payer	11	6 822	(15 421)
Rémunération fondée sur des parts	11	2 035	4 755
Compte non tenu de la charge de rémunération fondée sur des parts	14	(3 875)	(2 739)
Compte non tenu du règlement en trésorerie		1 439	389
Compte non tenu du règlement de parts		629	159
Obligations locatives	11	(942)	2 586
Compte non tenu des charges financières liées aux obligations locatives hors trésorerie	18	(361)	(306)
Produits différés	11	2 917	4 592
Dépôts des locataires	11	1 003	574
Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation		8 728 \$	1 680 \$