

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Au 30 juin 2025 et au 30 juin 2024 et pour les trimestres et les semestres clos à ces dates

Le 30 juillet 2025

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Résultats financiers

TABLE DES MATIÈRES

États consolidés résumés intermédiaires non audités de la situation financière.....	2
États consolidés résumés intermédiaires non audités du résultat net et du résultat global	3
États consolidés résumés intermédiaires non audités des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts...	4
Tableaux consolidés résumés intermédiaires non audités des flux de trésorerie.....	5
Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités	6
1. Déclaration de conformité et base d'établissement	6
2. Acquisitions	8
3. Immeubles de placement	9
4. Entreprises communes	12
5. Loyers à recevoir et autres actifs.....	12
6. Dette à long terme	14
7. Facilités de crédit non garanties.....	17
8. Dettes fournisseurs et autres passifs	18
9. Parts de SEC privilégiées échangeables.....	18
10. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	19
11. Rémunération fondée sur des parts.....	21
12. Impôt sur le résultat	23
13. Résultat d'exploitation net.....	24
14. Produits d'intérêts et autres produits	24
15. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	25
16. Charges générales et administratives	25
17. Instruments financiers.....	26
18. Gestion du capital.....	26
19. Engagements et éventualités	28
20. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie	29
21. Événements postérieurs à la date de clôture.....	29

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

États consolidés résumés intermédiaires non audités de la situation financière

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 30 juin 2025	Au 31 décembre 2024
Actifs			
Immeubles de placement	3	4 466 534 \$	3 826 635 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	3	397 416	239 933
Loyers à recevoir et autres actifs	5	84 436	86 090
Dépôt à terme		—	100 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 546	14 774
Total des actifs		4 953 932 \$	4 267 432 \$
Passifs et capitaux propres			
Passifs			
Débetures non garanties de premier rang	6	1 690 570 \$	1 424 779 \$
Emprunts hypothécaires	6	248 880	251 095
Facilités de crédit non garanties	7	131 497	35 000
Parts de SEC privilégiées échangeables	9	392 048	239 622
Dettes fournisseurs et autres passifs	8	158 890	155 987
Total des passifs		2 621 885	2 106 483
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		2 332 047	2 160 949
Total des passifs et capitaux propres		4 953 932 \$	4 267 432 \$

Engagements et éventualités (note 19)

Événements postérieurs à la date de clôture (note 21)

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

Au nom du conseil des fiduciaires,

Louis Forbes

Louis Forbes

Fiduciaire

Alex Avery

Alex Avery

Fiduciaire

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

		Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
(en milliers de dollars canadiens)	Note	2025	2024	2025	2024
Résultat d'exploitation net					
Produits	13	150 760 \$	120 010 \$	300 974 \$	239 228 \$
Charges d'exploitation	13	(65 257)	(50 029)	(133 336)	(104 495)
		85 503	69 981	167 638	134 733
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts et autres produits	14	1 400	1 541	3 725	3 858
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	15	(31 854)	(23 097)	(62 988)	(45 402)
Charges générales et administratives	16	(9 140)	(7 805)	(17 672)	(16 039)
Amortissement des autres actifs	5	(289)	(494)	(578)	(795)
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	17	434	(912)	373	1 927
Ajustements de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	11	291	453	977	417
Ajustements de la juste valeur des parts de SEC privilégiées échangeables	9	4 352	5 827	12 862	(458)
Ajustements de la juste valeur des immeubles de placement	3	(318)	(3 248)	(22 811)	9 886
		(35 124)	(27 735)	(86 112)	(46 606)
Résultat net et résultat global attribuables aux porteurs de parts de fiducie		50 379 \$	42 246 \$	81 526 \$	88 127 \$

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)	Note	2025
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Solde au 31 décembre 2024		2 160 949 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts		81 526
Distributions		(44 120)
Émission de parts de fiducie, déduction faite des frais d'émission	10	105 968
Parts émises en échange de parts de SEC privilégiées échangeables	10	89 490
Parts annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	10	(60 719)
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	10	(1 047)
Solde au 30 juin 2025		2 332 047 \$

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

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Tableaux consolidés résumés intermédiaires non audités des flux de trésorerie

		Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
(en milliers de dollars canadiens)	Note	2025	2024	2025	2024
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :					
Activités d'exploitation					
Bénéfice net (perte nette)		50 379 \$	42 246 \$	81 526 \$	88 127 \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	15	31 854	23 097	62 988	45 402
Intérêts payés		(20 816)	(21 190)	(61 324)	(47 672)
Produits d'intérêts	14	(555)	(927)	(2 345)	(2 635)
Intérêts reçus		575	927	4 071	2 635
Trésorerie versée à l'acquisition des droits rattachés aux parts de fiducie temporairement incessibles		—	—	(4 225)	(4 287)
Éléments sans effet sur la trésorerie	20	(4 179)	(1 452)	10 127	(10 839)
Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation	20	(3 681)	2 016	(15 654)	(18 499)
		53 577	44 717	75 164	52 232
Activités de financement					
Débtentures non garanties de premier rang					
Emprunts, déduction faite des charges de financement	6	199 173	—	397 899	(256)
Remboursements	6	—	—	(133 120)	—
Emprunts hypothécaires					
Emprunts, déduction faite des charges de financement différées	6	—	(28)	—	74 571
Remboursements de principal et à l'échéance de la dette	6	(1 166)	(1 465)	(2 338)	(40 194)
Facilités de crédit					
Avances (remboursements), montant net	7	10 497	—	96 497	—
Charges de financement	7	(7)	(59)	(375)	(83)
Paieement en trésorerie reçu au titre du règlement de couvertures	6	(1 432)	—	(370)	—
Émission de parts de fiducie, déduction faite des frais d'émission	10	(636)	—	(877)	—
Parts annulées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	10	(39 912)	(4 720)	(65 918)	(7 487)
Distributions versées		(21 683)	(20 491)	(43 580)	(40 495)
		144 834	(26 763)	247 818	(13 944)
Activités d'investissement					
Immeubles de placement					
Acquisitions	2	(244 094)	(20 069)	(558 638)	(20 069)
Coûts de réaménagement	3	(11 868)	(6 781)	(17 787)	(23 657)
Coûts d'amélioration des bâtiments	3	(160)	(119)	(381)	(1 012)
Charges recouvrables et non recouvrables	3	(10 845)	(5 965)	(14 318)	(12 016)
Remises aux locataires et frais de location	3	610	(3 922)	(7 083)	(11 108)
Produit net de la sortie d'actifs	3	9 230	25 674	161 392	25 674
Immobilisations corporelles					
Acquisitions	5	—	(344)	(195)	(507)
Remboursement de billets consentis par le vendeur	5	4 800	—	4 800	—
Dépôt à terme		—	—	100 000	—
Billet à recevoir		—	—	—	40 840
		(252 327)	(11 526)	(332 210)	(1 855)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(53 916)	6 428	(9 228)	36 433
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		59 462	74 328	14 774	44 323
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		5 546 \$	80 756 \$	5 546 \$	80 756 \$

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

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

1. Déclaration de conformité et base d'établissement

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été établis conformément aux Normes IFRS et à la Norme comptable internationale 34, Information financière intermédiaire (l'« IAS 34 »), publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés audités de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les notes y afférentes. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été établis selon les mêmes méthodes comptables, évaluations des estimations et des jugements et méthodes de calcul que celles qui ont servi à l'établissement des états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Ces états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été autorisés par le conseil des fiduciaires de Primaris (le « conseil ») le 30 juillet 2025.

b) Base d'établissement

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités sont établis selon un principe de continuité de l'exploitation selon la méthode du coût historique, sauf pour les immeubles de placement (note 3), les parts de SEC privilégiées échangeables (note 9), les passifs des régimes de rémunération fondée sur des parts (note 11) et les instruments dérivés (note 17), qui ont tous été évalués à la juste valeur.

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

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

Primaris possède et exploite des centres commerciaux partout au Canada. Lorsqu'elle évalue la performance, la direction ne fait pas de distinction ni ne regroupe ses activités selon l'emplacement géographique ou selon toute autre base aux fins de l'appréciation de ses décisions stratégiques d'attribution des ressources. À ce titre, Primaris a un seul secteur à présenter aux fins des informations à fournir.

Certaines données des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été reclassées de sorte qu'elles soient conformes à la présentation adoptée pour l'exercice à l'étude.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

c) Normes comptables futures

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

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

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

Modifications de l'IFRS 9, Instruments financiers, et de l'IFRS 7, Instruments financiers : Informations à fournir

En mai 2024, des modifications de l'IFRS 9 et de l'IFRS 7 ont été publiées. Les modifications précisent le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation d'un actif financier ou d'un passif financier, et précisent notamment qu'un passif financier est décomptabilisé à la date de règlement. En outre, les modifications prévoient un choix de méthode comptable pour la décomptabilisation des passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique avant la date de règlement lorsque certaines conditions sont remplies. Les modifications précisent aussi le classement des actifs financiers assortis de caractéristiques liées à des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. Par ailleurs, les modifications exigent la présentation d'informations à fournir supplémentaires au sujet des instruments financiers assortis de clauses conditionnelles et des placements en instruments de capitaux propres classés comme étant à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ces modifications s'appliqueront aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. Leur adoption anticipée est permise, et il est possible d'adopter par anticipation seules les modifications qui concernent le classement des actifs financiers. La direction évalue actuellement l'incidence de la nouvelle norme.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

2. Acquisitions

Le 31 janvier 2025, Primaris a acquis une participation en coentreprise de 50 % dans le Southgate Centre à Edmonton, en Alberta, et la totalité des actifs du Oshawa Centre à Oshawa, en Ontario. Le 17 juin 2025, Primaris a acquis les actifs du Lime Ridge Mall and Professional Centre à Hamilton, en Ontario. Les acquisitions ont été comptabilisées comme des acquisitions d'actifs et sont classées dans les immeubles de placement.

	Note	Oshawa Centre	Southgate Centre	Lime Ridge Mall and Professional Centre	Au 30 juin 2025
Contrepartie en trésorerie ⁱ		133 356 \$	211 188 \$	244 094 \$	588 638 \$
Ajouter : juste valeur de la contrepartie hors trésorerie					
7 222 261 parts de Fiducie émises	10	51 318	—	55 527	106 845
Parts de SEC privilégiées échangeables émises ⁱⁱ	9	165 288	—	89 490	254 778
Prix d'achat		349 962 \$	211 188 \$	389 111 \$	950 261 \$

- La contrepartie en trésorerie pour Oshawa Centre, Southgate Centre et Lime Ridge Mall comprenait des coûts d'acquisition de 8 356 \$, de 1 188 \$ et de 9 094 \$, respectivement.
- Des parts de SEC privilégiées échangeables d'un montant de 175 000 \$, pouvant être échangées contre 8 020 165 parts de fiducie, ont été émises dans le cadre de l'acquisition du Oshawa Centre et des parts de SEC privilégiées échangeables d'un montant de 100 000 \$, pouvant être échangées contre 4 672 897 parts de fiducie, ont été émises dans le cadre de l'acquisition du Lime Ridge Mall and Professional Centre.

Le 10 juin 2024, Primaris a acquis l'immeuble du marché d'alimentation relié au Conestoga Mall ainsi que le terrain connexe à Waterloo, en Ontario. Le 1^{er} octobre 2024, Primaris a acquis les actifs de Les Galeries de la Capitale à Québec, au Québec, qui comprenaient les actifs d'un parc d'attractions. Ces deux acquisitions ont été comptabilisées comme des acquisitions d'actifs.

	Marché d'alimentation relié au Conestoga Mall	Les Galeries de la Capitale	Au 31 décembre 2024
Contrepartie en trésorerie ⁱ	20 069 \$	218 104 \$	238 173 \$
Ajouter : juste valeur de la contrepartie hors trésorerie			
Parts de SEC privilégiées échangeables émises ⁱⁱ	—	96 340	96 340
Prix d'achat	20 069 \$	314 444 \$	334 513 \$
Répartition du prix d'achat			
Immeubles de placement			318 305 \$
Immobilisations corporelles (parc d'attractions)			16 208
			334 513 \$

- La contrepartie en trésorerie pour le marché d'alimentation relié au Conestoga Mall et pour Les Galeries de la Capitale comprenait des coûts d'acquisition de 409 \$ et de 14 012 \$, respectivement.
- Des parts de SEC privilégiées échangeables d'un montant de 100 000 \$, pouvant être échangées contre 4 574 566 parts de fiducie, ont été émises dans le cadre de l'acquisition de Les Galeries de la Capitale.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

3. Immeubles de placement

	Note	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Solde à l'ouverture de la période		4 066 568 \$	3 785 347 \$
Acquisitions	2	950 261	318 305
Amélioration des bâtiments		381	2 372
Dépenses d'investissement liées à l'exploitation			
Charges recouvrables et non recouvrables		4 764	19 533
Remises aux locataires et frais de location		11 292	22 415
Dépenses d'investissement liées à l'aménagement			
Réaménagement		24 770	49 311
Intérêts inscrits à l'actif	15	1 669	3 740
Amortissement des ajustements des loyers comptabilisés selon le mode linéaire et des incitatifs à la location		2 572	7 209
Sorties		(175 516)	(75 283)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement		(22 811)	(66 381)
Solde à la clôture de la période		4 863 950 \$	4 066 568 \$
Classés comme :			
Immeubles de placement		4 466 534 \$	3 826 635 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		397 416	239 933
		4 863 950 \$	4 066 568 \$
Composition :			
Immeubles productifs de revenus		4 716 950 \$	3 919 568 \$
Terrains destinés à l'aménagement		147 000	147 000
		4 863 950 \$	4 066 568 \$

Au 30 juin 2025, six immeubles de placement représentant une juste valeur totale de 430 328 \$ étaient donnés en garantie d'emprunts hypothécaires (six immeubles et 439 389 \$ au 31 décembre 2024).

Sorties

Le 30 mai 2025, Primaris a vendu le Lansdowne Industrial, un complexe industriel situé à Peterborough, en Ontario, pour 9 230 \$ après déduction des coûts de transaction.

Le 31 mars 2025, Primaris a vendu le St. Albert Center, un centre commercial fermé situé à St. Albert, en Alberta, pour 59 184 \$ après déduction des coûts de transaction. La contrepartie consistait en un billet de 10 000 \$ qui est payable 12 mois après la clôture et qui porte intérêt au taux annuel de 6,0 % (note 5) et en un montant en trésorerie de 49 184 \$.

Le 28 février 2025, Primaris s'est départie d'immeubles de placement situés à Sherwood Park, en Alberta, dont un centre commercial fermé, un centre professionnel et des terrains excédentaires de 4,5 acres, pour 105 191 \$ après déduction des coûts de transaction. La contrepartie consistait en un billet de 4 124 \$ qui est payable 60 mois après la clôture et qui porte intérêt au taux annuel de 6,0 % (note 5) et en un montant en trésorerie de 101 067 \$.

Le 21 février 2025, Primaris a conclu la vente de terrains excédentaires de 4 acres situés à Medicine Hat, en Alberta, pour 1 911 \$ après déduction des coûts de transaction.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2025, Primaris avait classé une parcelle de terrain excédentaire et dix immeubles productifs de revenus totalisant 397 416 \$ comme étant détenus en vue de la vente (trois parcelles de terrain excédentaire et neuf immeubles productifs de revenus totalisant 239 933 \$ au 31 décembre 2024).

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 résumés intermédiaires.

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

Au	Nombre d'immeubles ⁱ	2025 Valeur des immeubles	Nombre d'immeubles ⁱ	2024 Valeur des immeubles
31 mars	5	814 859 \$	4	234 143 \$
30 juin	4	603 992	3	132 890
30 septembre	—	—	4	138 906
31 décembre	—	—	12	2 470 823
Total	9	1 418 851 \$	23	2 976 762 \$

i. Comprend les évaluations externes des immeubles acquis au cours du trimestre.

a) 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 multirésidentiels comparables, déduction faite du total des coûts du projet et des bénéfices du promoteur.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

b) 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.

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

Aux	30 juin 2025	31 décembre 2024
Taux d'actualisation	8,29 %	8,42 %
Taux de capitalisation final	7,22 %	7,39 %

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 qui suit présente la sensibilité des immeubles productifs de revenus de la Fiducie à ces taux.

Sensibilité aux taux Augmentation (diminution)	Moyenne pondérée		Juste valeur des immeubles productifs de revenus (millions de \$)	Variation de la juste valeur (millions de \$)	Variation (%)
	Taux d'actualisation (%)	Taux de capitalisation final (%)			
(0,75) %	7,54	6,47	5 293,2	576,2	12,2
(0,50) %	7,79	6,72	5 086,7	369,7	7,8
(0,25) %	8,04	6,97	4 895,1	178,1	3,8
30 juin 2025	8,29	7,22	4 717,0	—	—
0,25 %	8,54	7,47	4 550,8	(166,2)	(3,5)
0,50 %	8,79	7,72	4 395,6	(321,4)	(6,8)
0,75 %	9,04	7,97	4 250,2	(466,8)	(9,9)

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

4. Entreprises communes

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

Immeuble	Lieu	Participation aux	
		30 juin 2025	31 décembre 2024
McAllister Place	Saint John, N.-B.	50 %	50 %
Regent Mall	Fredericton, N.-B.	50 %	50 %
Place du royaume	Chicoutimi, QC	50 %	50 %
Centre commercial Place d'Orléans	Ottawa, ON	50 %	50 %
Cataraqui Town Centre	Kingston, ON	50 %	50 %
Grant Park	Winnipeg, MB	50 %	50 %
Kildonan Place	Winnipeg, MB	50 %	50 %
Southgate Centre	Edmonton, AB	50 %	—

Primaris assume la direction générale de ces participations en copropriété et comptabilise des produits liés aux frais de gestion des propriétés pour les services qu'elle effectue (note 14).

5. Loyers à recevoir et autres actifs

Aux	Note	30 juin 2025	31 décembre 2024
Loyers à recevoir		10 752 \$	7 868 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues		(3 391)	(2 808)
Loyers à recevoir, montant net		7 361	5 060
Autres montants à recevoir des locataires		8 347	6 107
Billets consentis par le vendeur	3	14 124	4 800
Acompte lié à une acquisition		—	30 000
Actifs dérivés ⁱ	17	373	—
Produits d'intérêts à recevoir		82	1 808
Charges payées d'avance et actifs divers		29 840	13 900
Immobilisations corporelles		15 962	16 345
Autres créances à long terme		279	300
Actifs au titre de droits d'utilisation		4 382	3 984
Créance au titre des contrats de sous-location		3 686	3 786
		84 436 \$	86 090 \$
Classement :			
Non courant		29 359 \$	25 724 \$
Courant		55 077	60 366
		84 436 \$	86 090 \$

i. Primaris a utilisé des instruments dérivés pour gérer l'exposition aux variations 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 résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Pertes de crédit attendues

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

	Note	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Solde à l'ouverture de la période		2 808 \$	1 680 \$
Charge nette (recouvrement net) au titre des créances irrécouvrables	13	956	1 473
Radiation de montants précédemment inclus dans la correction de valeur pour pertes de crédit attendues		(373)	(345)
Solde à la clôture de la période		3 391 \$	2 808 \$

Billets consentis par le vendeur

En lien avec les sorties d'immeubles de placement effectuées, la Fiducie avait les billets consentis par le vendeur suivants en cours au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2025, Primaris a gagné des produits d'intérêts sur les billets en cours de 214 \$ et de 334 \$, respectivement (néant pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024 et 153 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024) (note 14). Les billets sont garantis par des charges grevant les immeubles de placement cédés.

Date d'échéance	Taux d'intérêt	Note	Au 30 juin 2025 et pour le semestre clos à cette date	Au 31 décembre 2024 et pour l'exercice clos à cette date
21 mars 2025 ⁱ	6,0 %		— \$	4 800 \$
31 mars 2026	6,0 %	3	10 000	—
28 février 2030	6,0 %	3	4 124	—
			14 124 \$	4 800 \$
Produits d'intérêts			334 \$	153 \$

i. Le billet échéant le 21 mars 2025 et tous les intérêts courus y afférents ont été remboursés en totalité le 4 avril 2025.

Immobilisations corporelles

Le tableau qui suit présente l'évolution des coûts historiques et le cumul des amortissements des immobilisations corporelles pour le semestre clos le 30 juin 2025 et l'exercice clos le 31 décembre 2024.

	Solde à l'ouverture de la période	Entrées nettes	Amortissements	Solde à la clôture de la période
Pour le semestre clos le 30 juin 2025				
Parc d'attractions				
Terrain	2 197 \$	— \$	— \$	2 197 \$
Bâtiments	6 872	195	(139)	6 928
Équipement du parc d'attractions	6 952	—	(236)	6 716
Autres ⁱ	324	—	(203)	121
	16 345 \$	195 \$	(578) \$	15 962 \$

i. Les autres immobilisations corporelles comprennent les améliorations locatives des locaux à bureaux, du mobilier et du matériel informatique.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024	Solde à l'ouverture de l'exercice	Entrées nettes	Amortissements	Solde à la clôture de l'exercice
Parc d'attractions				
Terrain	— \$	2 197 \$	— \$	2 197 \$
Bâtiments	—	6 941	(69)	6 872
Équipement du parc d'attractions	—	7 070	(118)	6 952
Autres ⁱ	866	543	(1 085)	324
	866 \$	16 751 \$	(1 272) \$	16 345 \$

- i. Les autres immobilisations corporelles comprennent les améliorations locatives des locaux à bureaux, du mobilier et du matériel informatique.

6. Dette à long terme

Aux	30 juin 2025	31 décembre 2024
Déventures non garanties de premier rang	1 690 570 \$	1 424 779 \$
Emprunts hypothécaires	248 880	251 095
	1 939 450 \$	1 675 874 \$
Classement :		
Non courant	1 937 847 \$	1 541 028 \$
Courant	1 603	134 846
	1 939 450 \$	1 675 874 \$

Déventures non garanties de premier rang

Série	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt	Au 30 juin 2025	Au 31 décembre 2024
A	30 mars 2022	30 mars 2027	4,727 %	250 000 \$	250 000 \$
B	30 mars 2022	30 mars 2025	4,267 %	—	133 120
C	29 mars 2023	29 mars 2028	5,934 %	250 000	250 000
D	22 novembre 2023	30 juin 2029	6,374 %	300 000	300 000
E	12 août 2024	15 mars 2030	4,998 %	300 000	300 000
F	12 août 2024	15 mars 2032	5,304 %	200 000	200 000
G	20 février 2025	1 ^{er} mars 2031	4,468 %	200 000	—
H ⁱ	25 juin 2025	25 juin 2033	4,835 %	200 000	—
Total du principal restant dû				1 700 000	1 433 120
Charges de financement différées, déduction faite du cumul des amortissements				(6 497)	(5 121)
Escomptes sur la dette, déduction faite du cumul des amortissements				(2 933)	(3 220)
				1 690 570 \$	1 424 779 \$

- i. Déventures vertes

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

Le 25 juin 2025, Primaris a émis des débentures non garanties de premier rang de série H d'un principal total de 200 000 \$ échéant le 25 juin 2033. Les débentures non garanties de série H portent intérêt à un taux annuel fixe de 4,835 %, et les versements d'intérêts semestriels sont exigibles les 25 juin et 25 décembre de chaque année à compter du 25 décembre 2025 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. Le produit net a été affecté initialement au remboursement des facilités de crédit.

Le 20 février 2025, Primaris a émis des débentures non garanties de premier rang de série G d'un principal total de 200 000 \$ échéant le 1^{er} mars 2031 à un prix correspondant à 999,99 \$ par tranche de 1 000 \$ de principal. Les débentures non garanties de série G portent intérêt à un taux annuel fixe de 4,468 %, et les versements d'intérêts semestriels sont exigibles les 1^{er} mars et 1^{er} septembre de chaque année à compter du 1^{er} septembre 2025 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.

Le 12 août 2024, Primaris a émis des débentures non garanties de premier rang de série E d'un principal total de 300 000 \$ échéant le 15 mars 2030 à un prix correspondant à 999,93 \$ par tranche de 1 000 \$ de principal. Les débentures non garanties de série E portent intérêt à un taux annuel fixe de 4,998 %, et les versements d'intérêts semestriels sont exigibles les 15 mars et 15 septembre de chaque année à compter du 15 mars 2025 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.

Le 12 août 2024, Primaris a émis des débentures non garanties de premier rang de série F d'un principal total de 200 000 \$ échéant le 15 mars 2032 à un prix correspondant à 999,93 \$ par tranche de 1 000 \$ de principal. Les débentures non garanties de série F portent intérêt à un taux annuel fixe de 5,304 %, et les versements d'intérêts semestriels sont exigibles les 15 mars et 15 septembre de chaque année à compter du 15 mars 2025 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 cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Primaris a racheté des débentures non garanties de premier rang de série B d'un principal total de 66 880 \$ à un prix correspondant à 983,92 \$ par tranche de 1 000 \$ de principal.

Au 30 juin 2025, les débentures non garanties de premier rang de la Fiducie portaient intérêt au taux effectif moyen pondéré de 5,31 %, compte tenu des escomptes sur la valeur d'émission initiale, et leur durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance était de 4,6 ans (5,39 % et 4,0 ans, respectivement, au 31 décembre 2024).

Emprunts hypothécaires

Aux	30 juin 2025	31 décembre 2024
Principal des emprunts hypothécaires	249 685 \$	252 023 \$
Frais de financement différés, déduction faite du cumul des amortissements	(805)	(928)
	248 880 \$	251 095 \$

Au 30 juin 2025, les emprunts hypothécaires étaient garantis par cinq immeubles de placement ayant une juste valeur totale de 366 085 \$ et portaient intérêt à un taux fixe, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré étant de 4,71 %, et la durée moyenne pondérée à l'échéance, de 3,8 ans.

Au 31 décembre 2024, les emprunts hypothécaires étaient garantis par cinq immeubles de placement ayant une juste valeur totale de 375 985 \$ et portaient intérêt à un taux fixe, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré étant de 4,71 %, et la durée moyenne pondérée à l'échéance, de 4,3 ans.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités (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 et des débentures non garanties de premier rang pour les exercices qui seront clos les 31 décembre.

	Reste de 2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Débentures non garanties de premier rang	— \$	— \$	250 000 \$	250 000 \$	300 000 \$	900 000 \$	1 700 000 \$
Emprunts hypothécaires	2 375	4 908	97 901	33 770	1 225	109 506	249 685
	2 375 \$	4 908 \$	347 901 \$	283 770 \$	301 225 \$	1 009 506 \$	1 949 685 \$

Le tableau qui suit présente la variation de la dette à long terme, compte non tenu des facilités de crédit.

	Semestre clos le			Semestre clos le	Exercice clos le
	Débentures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	30 juin 2025	30 juin 2024	31 décembre 2024
Solde à l'ouverture de la période	1 424 779 \$	251 095 \$	1 675 874 \$	1 284 776 \$	1 284 776 \$
Émissions	400 000	—	400 000	75 000	610 000
Rachats et annulations	—	—	—	—	(66 730)
Remboursements à l'échéance	(133 120)	—	(133 120)	(37 251)	(126 147)
Remboursements de principal	—	(2 338)	(2 338)	(2 943)	(5 491)
Extinction à la sortie d'un immeuble	—	—	—	—	(20 142)
Règlement de la couverture à terme	(370)	—	(370)	—	—
Charges de financement différées	(2 101)	—	(2 101)	(685)	(3 535)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	264 409	(2 338)	262 071	34 121	387 955
Amortissement des charges de financement	725	123	848	705	1 862
Amortissement de l'escompte sur la dette et de la couverture	657	—	657	716	1 431
Profit à l'extinction d'une dette	—	—	—	—	(150)
Total des activités hors trésorerie	1 382	123	1 505	1 421	3 143
Solde à la clôture de la période	1 690 570 \$	248 880 \$	1 939 450 \$	1 320 318 \$	1 675 874 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

7. Facilités de crédit non garanties

Le tableau qui suit présente la variation des facilités de crédit non garanties.

	Au 30 juin 2025 et pour le semestre clos à cette date	Au 31 décembre 2024 et pour l'exercice clos à cette date
Solde des prélèvements à l'ouverture de la période	35 000 \$	200 000 \$
Avances (remboursements), montant net	96 497	(165 000)
Solde des prélèvements à la clôture de la période	131 497 \$	35 000 \$
Total du crédit disponible sur les facilités de crédit non garanties	710 000 \$	610 000 \$
Total des montants non prélevés	578 503 \$	575 000 \$
Classement :		
Non courant	128 000 \$	35 000 \$
Courant	3 497	—
	131 497 \$	35 000 \$

Primaris dispose d'une facilité à terme renouvelable consortiale non garantie de 600 000 \$ qui vient à échéance le 4 janvier 2028. La facilité de crédit renouvelable consortiale porte intérêt à des taux variables représentant soit i) le taux préférentiel majoré de 0,35 % par année, soit ii) le taux des opérations de pension à un jour ajusté (« taux CORRA ») majoré de 1,35 % par année, une commission d'engagement sur les montants non prélevés de 0,27 % par année et elle comporte certaines clauses restrictives d'ordre financier. Au 30 juin 2025, Primaris avait prélevé un montant de 28 000 \$ sur sa facilité à terme renouvelable consortiale non garantie de 600 000 \$ (35 000 \$ au 31 décembre 2024).

Le 26 mars 2025, Primaris a conclu une facilité à terme non renouvelable bilatérale de 100 000 \$ échéant le 4 janvier 2028. La facilité de crédit non renouvelable bilatérale porte intérêt à des taux variables représentant soit i) le taux préférentiel majoré de 0,25 % par année, soit ii) le taux CORRA majoré de 1,25 % par année et elle comporte certaines clauses restrictives d'ordre financier. Au 30 juin 2025, Primaris avait prélevé un montant de 100 000 \$ sur sa facilité à terme non renouvelable bilatérale.

Primaris dispose également d'une facilité de crédit à vue renouvelable non garantie de 10 000 \$ pour financer des positions à découvert temporaires portant intérêt au taux préférentiel majoré de 0,50 % par année. Le montant prélevé au 30 juin 2025 était de 3 497 \$ (néant au 31 décembre 2024).

Primaris a couvert sur le plan économique une tranche de 50 000 \$ du montant prélevé sur les facilités de crédit, en échangeant le taux variable sous-jacent contre un taux effectif global de 3,960 % par année jusqu'au 12 mars 2030 (note 17).

Les coûts engagés pour conclure les facilités sont comptabilisés dans les autres actifs et amortis en résultat net sur la durée de vie des facilités. L'amortissement des coûts pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2025 s'établissait à 283 \$ et à 525 \$, respectivement (138 \$ et 515 \$ respectivement pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024 et 1 059 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

8. Dettes fournisseurs et autres passifs

Aux	Note	30 juin 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs et charges à payer		45 565 \$	44 534 \$
Dépenses d'investissement à payer		33 387	31 749
Distributions cumulées à verser		7 696	7 156
Charges d'intérêts à payer		22 855	21 701
Régimes de rémunération fondée sur des parts	11	11 189	13 149
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	10	1 047	5 199
Obligations locatives		9 473	9 183
Produits différés		20 872	17 658
Dépôts de locataires		6 806	5 658
		158 890 \$	155 987 \$
Classement :			
Non courant		17 836 \$	18 912 \$
Courant		141 054	137 075
		158 890 \$	155 987 \$

9. Parts de SEC privilégiées échangeables

Les parts de SEC privilégiées échangeables sont considérées comme des instruments d'emprunt et sont classées comme des passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net. Le modèle d'évaluation des parts de SEC privilégiées échangeables 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 échangeables 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 échangeables sont comptabilisées à titre de charges d'intérêts.

	Note	Semestre clos le 30 juin 2025		Exercice clos le 31 décembre 2024	
		Parts sous-jacentes ⁱ	Valeur	Parts sous-jacentes ⁱ	Valeur
Solde à l'ouverture de la période		11 759 715	239 622 \$	9 472 432	179 150 \$
Émises aux fins d'acquisition	2	12 693 062	254 778	4 574 566	96 340
Échangées contre des parts de fiducie		(4 672 897)	(89 490)	(2 287 283)	(48 170)
Ajustement de la juste valeur		—	(12 862)	—	12 302
Solde à la clôture de la période		19 779 880	392 048 \$	11 759 715	239 622 \$
Classement :					
Non courant			— \$		— \$
Courant			392 048		239 622
			392 048 \$		239 622 \$

i. Nombre de parts de fiducie pouvant être émises au moment de l'échange de parts de SEC privilégiées échangeables en circulation en supposant qu'il n'y ait pas de distributions cumulées qui n'aient pas été versées au moment de l'échange.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

Les hypothèses utilisées dans le modèle servant à déterminer (niveau 2) la juste valeur des parts de SEC privilégiées échangeables se présentent comme suit :

Aux	30 juin 2025	31 décembre 2024
Taux de distribution attendu sur les parts de fiducie	5,84 %	5,56 %
Volatilité attendue du cours des parts (moyenne sur 180 jours)	20,6 %	20,5 %
Taux de rendement des obligations (obligations du gouvernement du Canada sur 30 ans)	3,56 %	3,33 %
Ajouter : ajustement relatif à l'écart par rapport au taux de Primaris REIT	2,57 %	2,47 %
Ajouter : prime au titre de la subordination	1,12 %	1,06 %
Rendement implicite des obligations	7,25 %	6,86 %

Le 17 juin 2025, Primaris a acquis les actifs du Lime Ridge Mall and Professional Centre à Hamilton, en Ontario. Dans le cadre de la contrepartie de l'acquisition, une société en commandite filiale de la Fiducie a émis pour 100 000 \$ de parts de SEC privilégiées échangeables qui donnaient droit à une distribution privilégiée de 6,00 % par année payable trimestriellement. Le 20 juin 2025, les parts de SEC privilégiées échangeables d'un montant de 100 000 \$ ont été échangées contre 4 672 897 parts de fiducie à un prix d'échange de 21,40 \$ la part (note 2).

Le 31 janvier 2025, Primaris a acquis les actifs du Oshawa Centre à Oshawa, en Ontario. Dans le cadre de la contrepartie de l'acquisition, une société en commandite filiale de la Fiducie a émis des parts de SEC privilégiées échangeables de 175 000 \$ qui donnent droit à une distribution privilégiée de 6,25 % par année payable trimestriellement. Dans certaines circonstances, les parts de SEC privilégiées échangeables (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 échangeables au moment de l'échange, les parts de SEC privilégiées échangeables pourraient être échangées contre 8 020 165 parts de fiducie à un prix d'échange de 21,82 \$ la part, sous réserve des ajustements habituels (note 2).

Le 1^{er} octobre 2024, Primaris a acquis les actifs de Les Galeries de la Capitale à Québec, au Québec. Dans le cadre de la contrepartie de l'acquisition, une société en commandite filiale de la Fiducie a émis des parts de SEC privilégiées échangeables de 100 000 \$ (note 2) qui donnent droit à une distribution privilégiée de 6,25 % par année payable trimestriellement à compter du 1^{er} janvier 2025. Dans certaines circonstances, les parts de SEC privilégiées échangeables (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 échangeables au moment de l'échange, les parts de SEC privilégiées échangeables pourraient être échangées contre 4 574 566 parts de fiducie à un prix d'échange de 21,86 \$ la part, sous réserve des ajustements habituels. Le 9 octobre 2024, une tranche de 50 000 \$ de ces parts de SEC privilégiées échangeables avaient été échangées contre 2 287 283 parts de fiducie.

10. 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 résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

Parts de fiducie en circulation

	Note	Semestre clos le 30 juin 2025		Exercice clos le 31 décembre 2024	
		Parts	Valeur	Parts	Valeur
Solde à l'ouverture de la période		99 854 530	2 246 018 \$	96 585 736	2 186 779 \$
Émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne		—	—	2 516 011	39 124
Émises aux fins d'acquisition	2	7 222 261	106 845	—	—
Frais d'émission de parts de fiducie		—	(877)	—	(2 781)
Émises en échange de parts de SEC privilégiées échangeables		4 672 897	89 490	2 287 283	48 170
Parts rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités		(4 369 309)	(60 719)	(1 534 500)	(20 075)
Obligation de rachat de parts dans le cadre du programme de rachat d'actions automatique	8	—	(1 047)	—	(5 199)
Solde à la clôture de la période		107 380 379	2 379 710 \$	99 854 530	2 246 018 \$

Parts émises aux fins d'acquisitions

Le 17 juin 2025, 3 785 047 parts de fiducie ont été émises en contrepartie partielle de l'acquisition des actifs du Lime Ridge Mall and Professional Centre à Hamilton, en Ontario (note 2).

Le 31 janvier 2025, 3 437 214 parts de fiducie ont été émises en contrepartie partielle de l'acquisition des actifs du Oshawa Centre à Oshawa, en Ontario (note 2).

Émission de nouvelles parts de fiducie et émission de parts de fiducie en échange de parts de SEC privilégiées échangeables

Le 20 juin 2025, les parts de SEC privilégiées échangeables d'un montant de 100 000 \$ émises à titre de contrepartie partielle de l'acquisition du Lime Ridge Mall and Professional Centre à Hamilton, en Ontario, ont été échangées contre 4 672 897 parts de fiducie (note 9).

Le 9 octobre 2024, Primaris a annoncé la clôture d'un placement public de nouvelles parts et d'un placement secondaire, par voie de prise ferme, visant un total de 4 803 294 parts de fiducie, au prix de 15,55 \$ la part. Le placement consistait en 2 516 011 nouvelles parts de fiducie, y compris l'option de surallocation, et en un placement secondaire de 2 287 283 parts, lesquelles avaient précédemment été nouvellement émises aux fins de l'échange des parts de SEC privilégiées échangeables (note 9) détenues par le porteur vendeur. Primaris a reçu un produit de 39 124 \$, compte non tenu de la rémunération des preneurs fermes et des autres frais d'émission.

Rachat de parts 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 2025, 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 7 567 092 de ses parts sur le marché libre. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités renouvelée a commencé le 11 mars 2025 et demeurera en vigueur jusqu'au 10 mars 2026 ou jusqu'à la date à laquelle Primaris aura racheté le nombre maximum de parts permis aux termes de l'offre, selon la première éventualité. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2025, Primaris a racheté aux fins d'annulation respectivement 2 664 000 parts et 4 369 309 parts pour une contrepartie respective de 39 912 \$ et de 65 918 \$ (respectivement 354 000 parts et 555 000 parts pour une contrepartie respective de 4 720 \$ et de 7 487 \$ au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024 et 1 534 500 parts pour une contrepartie de 21 875 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

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

Le 11 mars 2025, Primaris a conclu un nouveau programme de rachat d'actions automatique relativement à son offre publique de rachat dans le cours normal des activités renouvelée qui permet au courtier de la Fiducie de continuer à racheter des parts, conformément à certains paramètres de négociation préétablis, pendant les périodes où Primaris ne serait normalement pas active sur le marché en raison des périodes d'interdiction de négociation interne, des règles de prévention des délits d'initiés ou d'autres facteurs. Au 30 juin 2025, Primaris avait comptabilisé un montant de 1 047 \$ (note 8) au titre de l'engagement de rachat de parts aux termes du programme de rachat d'actions automatique (6 067 \$ au 30 juin 2024 et 5 199 \$ au 31 décembre 2024).

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 que la Fiducie n'ait pas à payer d'impôt sur le revenu en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

Pour le semestre clos le 30 juin 2025, Primaris a déclaré des distributions mensuelles totalisant 0,430 \$ par part de fiducie (0,420 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2024 et 0,8417 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024).

11. Rémunération fondée sur des parts

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2025	2024	2025	2024
Options d'achat de parts de fiducie (« options »)	(4) \$	(73) \$	(75) \$	(60) \$
Parts de fiducie temporairement incessibles (« PTI »)	567	638	1 398	1 751
Parts de fiducie de rendement (« PR »)	377	624	585	953
Parts de fiducie différées (« PFD »)	127	11	225	192
	1 067 \$	1 200 \$	2 133	2 836
Comptabilisation :				
Charges générales et administratives	1 358 \$	1 653 \$	3 110	3 253
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des part	(291)	(453)	(977)	(417)
	1 067 \$	1 200 \$	2 133 \$	2 836 \$

Au 30 juin 2025, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 11 189 \$ (note 8) (7 964 \$ au 30 juin 2024 et 13 149 \$ au 31 décembre 2024).

Options d'achat de parts de fiducie attribuées

Primaris peut accorder des options visant jusqu'à 3 000 000 de parts. Les options sont acquises par tranches sur une période de trois ans et toutes les options en circulation étaient acquises et exerçables le 30 juin 2025 (toutes les options étaient acquises et exerçables le 31 décembre 2024).

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

Les hypothèses utilisées pour évaluer la juste valeur des options au 30 juin 2025 selon le modèle Black-Scholes (niveau 2) étaient les suivantes :

Taux de distribution attendu	5,84 %
Volatilité attendue du cours de la part	23,06 %
Taux d'intérêt sans risque	2,63 %
Durée de vie prévue des options	0,7 an

Le tableau qui suit présente les options en circulation au 30 juin 2025.

Prix d'exercice	Date d'expiration	Nombre de parts en circulation et exerçables	Durée de vie moyenne pondérée restante (en années)
20,52 \$	2026	328 425	0,7

Au 31 décembre 2024, 446 366 options étaient en circulation et pouvaient être exercées à un prix d'exercice moyen pondéré de 21,37 \$ et leur durée de vie moyenne pondérée résiduelle était de 1,2 an.

Parts de fiducie temporairement inaccessibles

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. 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 2 500 000 (788 parts de fiducie émises à ce jour).

	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Nombre de parts en circulation à l'ouverture de la période	483 554	552 544
Attribuées	252 687	196 837
Attribuées au moment du réinvestissement des distributions	13 627	28 670
Réglées	(273 786)	(294 497)
Annulées	(13 222)	—
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période	462 860	483 554

Au cours du semestre clos le 30 juin 2025, la Fiducie a attribué, aux termes de son régime de parts incitatives, 252 687 PTI d'une juste valeur globale de 3 899 \$ au moment de l'attribution. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 15,431 \$ la part. Le prix d'attribution, calculé à la date d'attribution, correspond à la moyenne quotidienne des cours extrêmes pour des opérations sur des lots réguliers de parts à la TSX pendant les cinq jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la date d'attribution. Au 30 juin 2025, aucun droit sur les PTI en circulation n'était acquis.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

Parts de fiducie de rendement

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Nombre de parts en circulation à l'ouverture de la période	395 388	169 720
Attribuées	150 817	220 313
Attribuées au moment du réinvestissement des distributions	13 640	20 547
Réglées	—	(15 192)
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période	559 845	395 388

Au cours du semestre clos le 30 juin 2025, la Fiducie a attribué, aux termes de son régime de parts incitatives, 150 817 PR d'une juste valeur globale de 2 327 \$ au moment de l'attribution. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 15,431 \$ la part. Le prix d'attribution, calculé à la date d'attribution, correspond à la moyenne quotidienne des cours extrêmes pour des opérations sur des lots réguliers de parts à la TSX pendant les cinq jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la date d'attribution. Au 30 juin 2025, aucun droit sur les PR en circulation n'était acquis.

Parts de fiducie différées

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

	Semestre clos le 30 juin 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Nombre de parts en circulation à l'ouverture de la période	308 681	249 794
Attribuées	41 111	41 641
Attribuées au moment du réinvestissement des distributions	9 643	17 246
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période	359 435	308 681

Au cours du semestre clos le 30 juin 2025, la Fiducie a attribué, aux termes de son régime de parts incitatives, 41 111 PFD d'une juste valeur globale de 634 \$ au moment de l'attribution. Le prix d'attribution moyen pondéré était de 15,431 \$ la part. Le prix d'attribution, calculé à la date d'attribution, correspond à la moyenne quotidienne des cours extrêmes pour des opérations sur des lots réguliers de parts à la TSX pendant les cinq jours de bourse consécutifs précédant immédiatement la date d'attribution. Au 30 juin 2025, les droits rattachés à 333 936 PFD en circulation étaient acquis.

12. 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 sur le revenu* (Canada). 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 résumés intermédiaires non audités (suite)

(en milliers de dollars canadiens)

13. Résultat d'exploitation net

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2025	2024	2025	2024
Produits				
Loyers de base	81 535 \$	66 505 \$	161 330 \$	131 610 \$
Loyers proportionnels en remplacement du loyer de base	2 893	2 808	5 054	5 511
Recouvrements d'impôts fonciers et d'assurance	27 795	20 440	54 461	39 615
Recouvrement de charges d'exploitation liées aux immeubles	26 952	21 785	56 243	45 540
Loyers proportionnels	2 336	1 360	4 766	2 740
Ajustement au titre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	1 317	1 707	2 685	3 546
Paievements pour cession de bail	215	895	559	937
Produits tirés de contrats de location spécialisés	5 880	3 682	11 338	7 961
Produits tirés du parc d'attractions	1 687	—	3 935	—
Produits tirés des aires de stationnement et autres produits	150	828	603	1 768
	150 760	120 010	300 974	239 228
Charges d'exploitation				
Charges d'impôts fonciers et d'assurance	(34 387)	(26 635)	(66 741)	(52 547)
Charges d'exploitation liées aux immeubles recouvrables	(27 664)	(22 196)	(59 596)	(49 118)
Charges d'exploitation liées aux immeubles non recouvrables	(1 212)	(851)	(2 550)	(1 926)
Charges d'exploitation liées au parc d'attractions	(1 411)	—	(2 556)	—
Charge (recouvrement) au titre des créances irrécouvrables	(114)	122	(956)	34
Loyer foncier	(469)	(469)	(937)	(938)
	(65 257)	(50 029)	(133 336)	(104 495)
	85 503 \$	69 981 \$	167 638 \$	134 733 \$

14. Produits d'intérêts et autres produits

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2025	2024	2025	2024
Produits d'intérêts	555 \$	927 \$	2 345 \$	2 635 \$
Frais de gestion de propriété	845	614	1 380	1 223
	1 400 \$	1 541 \$	3 725 \$	3 858 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

15. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2025	2024	2025	2024
Intérêts sur les emprunts hypothécaires		2 889 \$	3 677 \$	5 742 \$	6 331 \$
Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang		20 239	13 577	40 248	27 154
Intérêts et frais bancaires sur les facilités de crédit non garanties		1 803	2 950	4 218	6 053
Distribution sur les parts de SEC privilégiées échangeables		6 591	3 075	12 270	6 150
Charges financières – obligation locative		73	82	149	167
Amortissement des charges de financement différées	6, 7	698	507	1 373	1 220
Amortissement des escomptes sur la dette	6	314	358	657	716
		32 607	24 226	64 657	47 791
Déduire : intérêts inscrits à l'actif		(753)	(1 129)	(1 669)	(2 389)
		31 854 \$	23 097 \$	62 988 \$	45 402 \$

16. Charges générales et administratives

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2025	2024	2025	2024
Salaires, avantages et charges liées au recrutement		8 039 \$	6 730 \$	15 308 \$	13 312 \$
Coûts de rémunération fondée sur des parts	11	1 358	1 653	3 110	3 253
Honoraires		682	633	1 747	1 449
Coûts liés aux technologies de l'information		922	578	1 739	1 102
Coûts liés aux relations avec les investisseurs et autres coûts liés au statut d'entité ouverte		351	269	686	537
Coûts liés à l'occupation		328	354	677	834
Autres		825	540	1 536	1 151
		12 505	10 757	24 803	21 638
Déduire : salaires inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement		(140)	(135)	(319)	(277)
Déduire : attributions aux charges d'exploitation recouvrables		(3 225)	(2 817)	(6 812)	(5 322)
		9 140 \$	7 805 \$	17 672 \$	16 039 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

17. Instruments financiers

Le tableau qui suit 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		30 juin 2025			31 décembre 2024		
	Note	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Actifs							
À la juste valeur par le biais du résultat net							
Actifs dérivés	5	— \$	373 \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Passifs							
À la juste valeur par le biais du résultat net							
Rémunération fondée sur des parts	8	—	11 189	—	—	13 149	—
Parts de SEC privilégiées échangeables	9	—	392 048	—	—	239 622	—
Coût amorti							
Déventures non garanties de premier rang	6		1 765 202		—	1 494 895	—
Emprunts hypothécaires		—	248 446	—	—	249 767	—
Facilités de crédit	7	—	131 497	—	—	35 000	—

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 consistaient 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.

	Date d'échéance	Montant notionnel	Taux d'intérêt effectif	Au 30 juin 2025 Valeur comptable	Au 31 décembre 2024 Valeur comptable
Actifs dérivés					
Swap de taux d'intérêt	12 mars 2030	50 000 \$	3,960 %	373 \$	— \$

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2025, la Fiducie a comptabilisé un profit de 434 \$ et de 373 \$, respectivement, au titre de la variation de la juste valeur de l'instrument dérivé.

Au 30 juin 2024, Primaris avait en cours un swap de taux d'intérêt de 200 000 \$ et un swap de taux d'intérêt de 20 000 \$ et, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024, elle avait comptabilisé une perte de 912 \$ et un profit de 1 927 \$, respectivement (perte de 3 546 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024).

18. 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

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

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

La Fiducie respectait chacune des restrictions susmentionnées au 30 juin 2025.

Le 6 août 2024, Primaris a déposé un prospectus préalable de base autorisant l'émission, à l'occasion, de parts, de titres de créance, de reçus de souscription et de bons de souscription, ou une combinaison de ces éléments. Ce prospectus est valide pour une période de 25 mois à compter de la date d'émission.

Le 9 octobre 2024, Primaris a annoncé la clôture d'un placement public de nouvelles parts et d'un placement secondaire, par voie de prise ferme, visant un total de 4 803 294 parts de fiducie, au prix de 15,55 \$ la part. Le placement consistait en 2 516 011 nouvelles parts de fiducie, y compris l'option de surallocation, et en un placement secondaire de 2 287 283 parts, lesquelles avaient précédemment été nouvellement émises aux fins de l'échange des parts de SEC privilégiées échangeables détenues par le porteur vendeur. Primaris a reçu un produit de 39 124 \$, compte non tenu de la rémunération des preneurs fermes et des autres frais d'émission.

Le 20 juin 2025, Primaris a annoncé la clôture de son placement secondaire, par voie de prise ferme, visant un total de 8 457 944 parts de fiducie au prix de 14,70 \$ la part. Les 8 457 944 parts de fiducie vendues dans le cadre du placement secondaire comprennent les 3 785 047 parts de fiducie émises en contrepartie partielle de l'acquisition du Lime Ridge Mall and Professional Centre et les 4 672 897 parts de fiducie émises lors de l'échange des parts de SEC privilégiées échangeables de 100 000 \$ qui avaient été émises à titre de contrepartie partielle de l'acquisition du Lime Ridge Mall and Professional Centre. La Fiducie n'a reçu aucun produit du placement secondaire.

Primaris est assujettie aux clauses restrictives d'ordre financier suivantes aux termes de ses facilités de crédit :

- Maintien d'un ratio d'endettement de < 50 %;
- Ratio de la dette garantie < 40 %;
- Ratio de couverture des charges fixes > 1,5 fois;
- Maintien de capitaux propres > 1,3 milliard de dollars, majoré de 75 % des capitaux propres ordinaires et privilégiés (à la valeur nominale) émis après le 4 janvier 2022;
- Ratio des immeubles de placement non grevés admissibles > 1,5 fois;
- Ratio de couverture des intérêts > 1,65 fois.

Primaris est assujettie aux clauses restrictives d'ordre financier suivantes à l'égard de ses débentures non garanties de premier rang :

- Maintien d'un ratio d'endettement de < 65 %;
- Maintien de capitaux propres > 300 millions de dollars
- Total des actifs ajustés non grevés > 1,3 fois;
- Ratio de couverture des intérêts > 1,65 fois.

Au 30 juin 2025, Primaris se conformait à toutes ses clauses restrictives d'ordre financier applicables.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

Structure du capital

Le tableau qui suit présente la structure du capital de Primaris.

Aux	Note	30 juin 2025	31 décembre 2024
Passifs			
Déventures non garanties de premier rang	6	1 700 000 \$	1 433 120 \$
Emprunts hypothécaires	6	249 685	252 023
Facilités de crédit	7	131 497	35 000
Parts de SEC privilégiées échangeables	9	392 048	239 622
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		2 332 047	2 160 949
		4 805 277 \$	4 120 714 \$

19. 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 résumés intermédiaires.
- 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 30 juin 2025, le total des lettres de crédit en cours de Primaris s'élevait à 518 \$ (250 \$ au 31 décembre 2024).
- c) Primaris est tenue, en vertu des modalités de certains contrats, de construire et d'aménager des immeubles de placement. Au 30 juin 2025, Primaris avait conclu des contrats pour des projets d'immobilisations et s'était engagée à verser des paiements futurs d'environ 74 428 \$ (7 247 \$ au 31 décembre 2024).
- d) Primaris fournit des garanties au nom de tiers, dont des copropriétaires d'immeubles. Au 30 juin 2025, Primaris avait émis des garanties relatives à la part des passifs hypothécaires des copropriétaires s'élevant à 107 385 \$ (107 710 \$ au 31 décembre 2024), qui expirent en 2027 et en 2028 (en 2027 au 31 décembre 2024).

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

Reste de 2025	996 \$
2026	1 941
2027	1 941
2028	1 934
2029	856
Par la suite	3 026
	10 694 \$

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER PRIMARIS

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

(en milliers de dollars canadiens)

20. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2025	2024	2025	2024
Amortissement des ajustements des loyers comptabilisés selon le mode linéaire et des incitatifs à la location	3	(1 262) \$	(1 675) \$	(2 572) \$	(3 499) \$
Charge de rémunération fondée sur des parts comptabilisée dans les charges générales et administratives	11	1 358	1 653	3 110	3 253
Amortissement des autres actifs	5	289	494	578	795
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation		195	196	412	384
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	17	(434)	912	(373)	(1 927)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	11	(291)	(453)	(977)	(417)
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC privilégiées échangeables	9	(4 352)	(5 827)	(12 862)	458
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	3	318	3 248	22 811	(9 886)
Éléments sans effet sur la trésorerie		(4 179) \$	(1 452) \$	10 127 \$	(10 839) \$

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2025	2024	2025	2024
Variation nette des éléments suivants :					
Loyers à recevoir, montant net	5	(1 901) \$	(3 079) \$	(2 301) \$	(2 760) \$
Autres montants à recevoir des locataires	5	825	(377)	(2 240)	(2 062)
Charges payées d'avance et actifs divers	5	(11 046)	(3 386)	(15 940)	(8 660)
Compte non tenu des entrées de charges financières liées aux facilités de crédit		7	59	375	83
Compte non tenu de l'amortissement hors trésorerie des charges financières liées aux facilités de crédit	7	(283)	(138)	(525)	(515)
Autres créances à long terme	5	10	(352)	21	(352)
Actifs au titre de droits d'utilisation		(810)	—	(810)	—
Créance au titre des contrats de sous-location	5	51	—	100	—
Dettes fournisseurs et charges à payer	8	2 263	4 049	1 031	(5 841)
Rémunération fondée sur des parts	8	1 009	1 155	(1 960)	(1 269)
Compte non tenu de la charge de rémunération fondée sur des parts	11	(1 067)	(1 200)	(2 133)	(2 836)
Compte non tenu du règlement en trésorerie		—	—	4 225	4 287
Obligations locatives	8	569	(229)	290	(508)
Compte non tenu des charges financières liées aux obligations locatives	15	(73)	(82)	(149)	(167)
Produits différés	8	5 579	5 618	3 214	1 464
Dépôts des locataires	8	1 186	(22)	1 148	637
Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation		(3 681) \$	2 016 \$	(15 654) \$	(18 499) \$

21. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 21 juillet 2025, Primaris s'est départie de trois centres commerciaux linéaires à Medicine Hat, en Alberta, pour un produit de 12,7 millions de dollars avant les coûts de transaction.

Le 23 juillet 2025, Primaris s'est départie d'un centre commercial à ciel ouvert situé à Calgary, en Alberta, pour un produit de 54,5 millions de dollars avant les coûts de transaction.