

États financiers consolidés intermédiaires résumés de

# **PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière  
(en milliers de dollars)

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
	(non audité)	
<b>Actifs</b>		
Actifs non courants		
Immeubles de placement (note 4)	3 766 650 \$	3 557 900 \$
Actifs courants		
Loyers à recevoir (note 5)	4 770	7 387
Autres actifs et débiteurs (note 6)	26 511	25 010
	31 281	32 397
	<b>3 797 931 \$</b>	<b>3 590 297 \$</b>
<b>Passifs et capitaux propres</b>		
Passifs non courants		
Emprunts hypothécaires (note 7)	1 137 083 \$	1 372 871 \$
Débentures convertibles (note 8)	115 857	268 766
Parts échangeables (note 11)	51 741	45 079
Créditeurs et autres passifs (note 10)	4 296	1 205
	1 308 977	1 687 921
Passifs courants		
Partie courante des emprunts hypothécaires (note 7)	244 896	53 004
Dette bancaire (note 9)	910	6 779
Créditeurs et autres passifs (note 10)	55 908	61 744
Distributions à payer	9 501	8 251
	311 215	129 778
	1 620 192	1 817 699
Capitaux propres (note 11)	2 177 739	1 772 598
Événements postérieurs à la date de clôture (note 22)		
	<b>3 797 931 \$</b>	<b>3 590 297 \$</b>

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

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Comptes de résultat et états du résultat global consolidés intermédiaires résumés  
(en milliers de dollars)  
(non audité)

	Trimestres clos les		Neuf mois clos les	
	30 septembre		30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
<b>Produits</b>				
Loyers minimaux	59 763 \$	58 574 \$	178 171 \$	157 280 \$
Montants recouverts auprès des locataires	38 601	35 558	112 873	96 844
Loyers proportionnels	511	711	1 685	1 759
Stationnement	1 624	1 483	5 059	4 558
Autres produits	1 767	263	3 797	849
	102 266	96 589	301 585	261 290
<b>Charges</b>				
Exploitation des immeubles	25 759	23 882	75 082	65 363
Impôts fonciers	19 109	18 291	57 182	49 972
Loyers fonciers	332	325	994	914
Charges générales et administratives	3 331	2 080	9 533	7 730
Amortissement	257	286	1 000	757
	48 788	44 864	143 791	124 736
Résultat opérationnel	53 478	51 725	157 794	136 554
Produits financiers	9	13	68	96
Charges financières (note 13)	(24 194)	(19 518)	(87 308)	(76 445)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	109 879	(2 997)	134 693	15 157
Bénéfice net	139 172	29 223	205 247	75 362
<b>Autres éléments du résultat global</b>				
Perte différée sur les couvertures de flux de trésorerie	(368)	–	(333)	–
Amortissement de la perte nette différée sur les couvertures de flux de trésorerie	57	58	170	173
	(311)	58	(163)	173
<b>Résultat global</b>	<b>138 861 \$</b>	<b>29 281 \$</b>	<b>205 084 \$</b>	<b>75 535 \$</b>

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

## PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres  
(en milliers de dollars)

Neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

2012	Valeur des parts émises	Surplus d'apport	Bénéfice net cumulatif	Distributions	Cumul des autres éléments du résultat global	Total
Capitaux propres à l'ouverture de la période	1 124 856 \$	543 \$	1 171 792 \$	(523 779)\$	(814)\$	1 772 598 \$
Bénéfice net de la période	–	–	205 247	–	–	205 247
Distributions	–	–	–	(79 448)	–	(79 448)
Perte différée sur les couvertures de flux de trésorerie	–	–	–	–	(333)	(333)
Amortissement de la perte nette différée sur les couvertures de flux de trésorerie	–	–	–	–	170	170
Régime de rémunération fondée sur des parts [note 11 d)]	1 310	–	–	–	–	1 310
Émission de parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions	11 672	–	–	–	–	11 672
Émission de parts, déduction faite des frais	109 845	–	–	–	–	109 845
Conversion de débentures convertibles en parts	155 269	–	–	–	–	155 269
Conversion de parts échangeables	1 409	–	–	–	–	1 409
Capitaux propres à la clôture de la période	1 404 361 \$	543 \$	1 377 039 \$	(603 227)\$	(977)\$	2 177 739 \$

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres (suite)  
(en milliers de dollars)

Neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

2011	Valeur des parts émises	Surplus d'apport	Bénéfice net cumulatif	Distributions	Cumul des autres éléments du résultat global	Total
Capitaux propres à l'ouverture de la période	847 827 \$	543 \$	939 993 \$	(432 280)\$	(1 044)\$	1 355 039 \$
Bénéfice net de la période	–	–	75 362	–	–	75 362
Distributions	–	–	–	(66 884)	–	(66 884)
Amortissement de la perte nette différée sur les couvertures de flux de trésorerie	–	–	–	–	173	173
Régime de rémunération fondée sur des parts [note 11 d)]	935	–	–	–	–	935
Émission de parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions	6 635	–	–	–	–	6 635
Émission de parts, déduction faite des frais	249 496	–	–	–	–	249 496
Conversion de débentures convertibles en parts	15 889	–	–	–	–	15 889
Conversion de parts échangeables	597	–	–	–	–	597
Rachat de parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(589)	–	–	–	–	(589)
Capitaux propres à la clôture de la période	1 120 790 \$	543 \$	1 015 355 \$	(499 164)\$	(871)\$	1 636 653 \$

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

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie  
(en milliers de dollars)  
(non audité)

	Trimestres clos les		Neuf mos clos les	
	30 septembre		30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>				
Bénéfice net de la période	139 172 \$	29 223 \$	205 247 \$	75 362 \$
Ajustements pour				
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	2 344	1 783	6 959	5 243
Amortissement des incitations à la prise à bail	55	38	165	98
Amortissement des loyers constatés selon la méthode linéaire	(569)	(634)	(1 518)	(1 361)
Valeur des parts et des options attribuées aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	1 370	(131)	4 306	1 593
Amortissement des agencements et du matériel	257	286	1 000	757
Charges financières nettes	24 185	19 505	87 240	76 349
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(109 879)	2 997	(134 693)	(15 157)
	56 935	53 067	168 706	142 884
Variation des autres éléments hors trésorerie du fonds de roulement opérationnel (note 14)	11 123	6 853	(3 707)	(12 038)
Commissions à la location	(187)	(215)	(644)	(365)
Allocations pour améliorations locatives	(7 856)	(7 456)	(14 396)	(11 502)
Incitations à la prise à bail	(25)	–	(25)	–
Entrées nettes générées par les activités opérationnelles	59 990	52 249	149 934	118 979
Intérêts reçus	9	13	68	96
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>59 999</b>	<b>52 262</b>	<b>150 002</b>	<b>119 075</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>				
Versements de capital sur les emprunts hypothécaires	(8 239)	(7 645)	(24 620)	(20 113)
Produit du financement des nouveaux emprunts hypothécaires	–	–	–	333 600
Remboursement sur le financement	(21 227)	–	(21 227)	(37 039)
Avance (remboursement) sur la dette bancaire	910	(3 000)	(5 869)	(3 000)
Intérêts versés	(21 535)	(23 811)	(66 207)	(62 408)
Frais de placement des titres d'emprunt inscrits à l'actif	(190)	9	(485)	(2 743)
Trésorerie reçue à l'exercice d'options	–	101	829	457
Émission de parts	–	–	115 058	260 590
Frais d'émission de parts	43	(18)	(5 213)	(11 094)
Rachat de débentures convertibles	(9 458)	–	(9 458)	–
Émission de débentures convertibles	–	–	–	75 000
Frais d'émission de débentures convertibles	–	–	–	(3 029)
Distributions aux porteurs de parts	(23 777)	(22 715)	(68 476)	(60 853)
Rachat de parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	–	(589)	–	(589)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>(83 473)</b>	<b>(57 668)</b>	<b>(85 668)</b>	<b>468 779</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>				
Acquisitions d'immeubles de placement	(5 642)	–	(50 336)	(582 383)
Entrées d'immeubles et améliorations des immeubles	(3 142)	(3 196)	(7 398)	(8 030)
Entrées d'améliorations recouvrables	(2 288)	(2 998)	(5 027)	(4 266)
Entrées d'agencements et matériel	(212)	(62)	(1 573)	(104)
Produit de la sortie	–	1 567	–	1 567
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>(11 284)</b>	<b>(4 689)</b>	<b>(64 334)</b>	<b>(593 216)</b>
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(34 758)	(10 095)	–	(5 362)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	34 758	11 233	–	6 500
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période</b>	<b>– \$</b>	<b>1 138 \$</b>	<b>– \$</b>	<b>1 138 \$</b>
<b>Informations supplémentaires sur les éléments hors trésorerie liés aux activités opérationnelles, de financement et d'investissement</b>				
Valeur des parts émises à la conversion de débentures convertibles	108 581 \$	2 138 \$	155 269 \$	15 889 \$
Valeur des parts émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions	4 517	2 480	11 672	6 635
Valeur des parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	–	94	481	478
Valeur des parts émises à la conversion de parts échangeables	–	–	1 409	597
Perte différée sur les couvertures de flux de trésorerie	(368)	–	(333)	–

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

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

Primaris Retail Real Estate Investment Trust (« Primaris ») est une fiducie de placement immobilier (« FPI ») à capital variable non constituée en société, créée conformément à une déclaration de fiducie datée du 28 mars 2003, telle qu'elle a été modifiée et mise à jour, et régie par les lois de la Province d'Ontario. Les parts et les débetures de Primaris sont cotées à la Bourse de Toronto et se négocient sous le symbole « PMZ ». Le siège social de Primaris est situé au 1, Adelaide Street East, bureau 900, Toronto (Ontario) M5C 2V9.

## 1. Base d'établissement

### a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards ou « IFRS »), notamment la norme comptable internationale IAS 34, *Information financière intermédiaire*, telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »), et suivant les méthodes comptables décrites dans celles-ci. Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ne comprennent pas toutes les informations exigées pour des états financiers annuels complets et devraient être lus à la lumière des états financiers annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 qui ont été établis conformément aux IFRS telles qu'elles sont publiées par l'IASB.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 8 novembre 2012.

### b) Base d'évaluation

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments significatifs suivants des états consolidés intermédiaires résumés de la situation financière :

- les débetures convertibles sont évaluées à la juste valeur;
- les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur;
- les parts échangeables sont évaluées à la juste valeur;
- les passifs au titre des accords de paiement fondé sur des parts sont évalués à la juste valeur;
- les couvertures de flux de trésorerie sont évaluées à la juste valeur.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 1. Base d'établissement (suite)

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de Primaris.

### c) Utilisation d'estimations et recours au jugement

L'établissement des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés exige que la direction exerce son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Jugements significatifs et estimations clés

Les jugements significatifs et les estimations clés qui figurent ci-dessous ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs à la date des états financiers consolidés intermédiaires résumés et sur la valeur comptable des produits et des charges pour la période close à cette date.

### i) Évaluation des immeubles

Les immeubles de placement, qui sont comptabilisés à la juste valeur dans les états consolidés intermédiaires résumés de la situation financière, sont évalués par des évaluateurs professionnels externes qualifiés ou par la direction. Chaque immeuble fait l'objet d'une évaluation externe au moins une fois aux trois ans. Les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses, comme les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés et les estimations relatives aux futurs revenus locatifs, charges opérationnelles et dépenses d'investissement. L'évaluation des immeubles de placement constitue l'une des principales estimations et incertitudes liées aux présents états financiers consolidés intermédiaires résumés. Se reporter à la note 4 pour plus de précisions sur les estimations et les hypothèses formulées lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement.



# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 1. Base d'établissement (suite)

### ii) Impôt sur le résultat

Primaris est une fiducie de fonds commun de placement et une FPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada. Selon la législation fiscale en vigueur, Primaris n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu au Canada pourvu qu'elle distribue la totalité de son bénéfice imposable à ses porteurs de parts chaque année. Primaris est une FPI si elle répond aux conditions prescrites par la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada relativement à la nature de ses actifs et de ses produits (les « conditions relatives aux FPI »). Primaris a examiné les conditions relatives aux FPI et évalué leur interprétation et leur application eu égard à ses actifs et à ses produits, et elle a déterminé qu'elle était admissible à titre de FPI pour la période.

Primaris s'attend à demeurer admissible à titre de FPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada. Si, toutefois, ce n'était pas le cas, elle ne pourrait plus distribuer son bénéfice imposable aux porteurs de parts et serait donc assujettie à l'impôt.

## 2. Principales méthodes comptables

Les méthodes comptables énoncées ci-dessous ont été appliquées de manière uniforme à toutes les périodes visées par les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés, ainsi qu'aux plus récents états financiers consolidés annuels.

### a) Périmètre de consolidation

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés comprennent les comptes de toutes les entités dont Primaris détient le contrôle. Toutes les opérations et tous les soldes intersociétés ont été éliminés à la consolidation.

### b) Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent les terrains et les bâtiments détenus principalement en vue d'obtenir des revenus locatifs ou une plus-value du capital ou les deux, et non à des fins de production de biens et services ou de vente dans le cours normal des activités.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

À leur acquisition, les immeubles de placement sont initialement comptabilisés au coût. Après la comptabilisation initiale, Primaris comptabilise les immeubles de placement conformément au modèle de la juste valeur, selon lequel les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur déterminée d'après les données de marché disponibles à la date des états consolidés intermédiaires résumés de la situation financière. Les profits ou les pertes liés à la juste valeur connexes sont comptabilisés en résultat net dans la période au cours de laquelle ils surviennent.

Les dépenses d'investissement engagées subséquemment sont comptabilisées dans les immeubles de placement uniquement lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs liés à ces dépenses iront à Primaris et que le coût peut être évalué de façon fiable.

Les profits ou les pertes liés à la sortie d'immeubles de placement correspondent à la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable, et ils sont comptabilisés en résultat net dans la période au cours de laquelle la sortie a lieu.

### c) Frais de location

Les frais de location comprennent les commissions versées à des agents de location externes et les paiements aux locataires. Les frais de location font partie des composantes de la juste valeur des immeubles de placement.

Les paiements aux locataires aux termes des obligations locatives sont désignés soit comme des allocations pour améliorations locatives, soit comme des incitations à la prise à bail. L'obligation correspond à une allocation pour améliorations locatives lorsque le paiement au locataire a été affecté à des améliorations locatives. Autrement, les obligations locatives sont traitées comme des incitations à la prise à bail. Les allocations pour améliorations locatives et les incitations à la prise à bail sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée du bail et portées en réduction des produits.

### d) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les placements à court terme, comme les acceptations bancaires et les bons du Trésor, dont l'échéance initiale est de moins de 90 jours.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### e) Agencements et matériel

Les agencements et le matériel, y compris les améliorations locatives et le matériel informatique, sont comptabilisés au coût moins l'amortissement cumulé et le cumul des pertes de valeur nettes. L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité estimative de chaque actif. Les modes d'amortissement et les durées d'utilité sont réexaminés à chaque date de clôture annuelle et ajustés au besoin. Les profits ou les pertes liés à la décomptabilisation des agencements et du matériel correspondent à la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable.

### f) Débentures convertibles

Les débentures convertibles peuvent être converties en parts de fiducie de Primaris. Les parts de fiducie de Primaris étant remboursables au gré du porteur et étant, de ce fait, considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur conformément à l'IAS 32, *Instruments financiers – Présentation* (« IAS 32 »), les débentures convertibles sont considérées comme un passif comprenant des dérivés incorporés classés dans les passifs. Primaris a choisi de comptabiliser intégralement le montant en cours de chaque débenture convertible à la juste valeur, les variations étant comptabilisées en résultat net.

### g) Parts échangeables

Les parts échangeables de filiales de Primaris peuvent être échangées contre des parts de fiducie à la discrétion du porteur. Les parts échangeables sont considérées comme des instruments rachetables au gré du porteur et doivent être classées dans les passifs financiers. En outre, les parts échangeables étant classées comme des passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, elles sont évaluées à la juste valeur à chaque date de clôture et les variations de leur juste valeur sont comptabilisées dans le résultat net. Les distributions versées à l'égard des parts échangeables sont prises en compte dans les charges financières (se reporter à la note 13).

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### h) Parts de fiducie

Les parts de fiducie de Primaris étant remboursables au gré du porteur, elles sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur. Ces instruments doivent être comptabilisés dans les passifs financiers, sauf lorsque certaines conditions sont remplies conformément à l'IAS 32, auquel cas les instruments remboursables au gré du porteur peuvent être comptabilisés dans les capitaux propres. Les parts de fiducie de Primaris satisfont aux conditions de l'IAS 32 et, par conséquent, sont classées et présentées à titre de capitaux propres.

### i) Produits financiers et charges financières

Les produits financiers comprennent les produits d'intérêts tirés de sommes investies et les amortissements des profits sur des instruments de couverture qui sont comptabilisés dans le résultat net. Les produits d'intérêts courus sont comptabilisés dans le résultat net, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts, les distributions sur les parts échangeables classées dans les passifs, les variations de juste valeur comptabilisées au titre des actifs et des passifs financiers, les amortissements des pertes sur des instruments de couverture qui sont comptabilisés dans le résultat net ainsi que les frais de placement des titres d'emprunt.

Les frais de placement des titres d'emprunt associés aux passifs financiers évalués au coût amorti sont inclus dans l'instrument de dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette connexe.

Les frais de placement des titres d'emprunt associés à l'émission de débentures convertibles, lesquelles sont comptabilisées à la valeur de marché, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont engagés.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### j) Comptabilisation des produits

Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers minimaux versés par les locataires aux termes des baux, les loyers proportionnels, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges opérationnelles ainsi que les autres produits accessoires, et ils sont constatés à titre de produits sur la durée des baux sous-jacents. La totalité des augmentations de loyer minimales prévues aux baux est constatée selon la méthode linéaire sur la durée des baux respectifs. Les loyers proportionnels ne sont constatés que lorsque le chiffre d'affaires réel d'un locataire atteint le seuil annuel établi dans son bail.

### k) Paiements au titre de la location

Les paiements versés aux termes d'un contrat de location simple sont comptabilisés dans le résultat net selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location. Les avantages reçus au titre de la location sont comptabilisés comme étant constitutifs du total de la charge locative, sur la durée du contrat de location.

### l) Avantages du personnel

Un régime à cotisations définies désigne un régime d'avantages postérieurs à l'emploi en vertu duquel une entité verse des cotisations définies à une entité distincte et n'aura aucune obligation juridique ou implicite de verser des cotisations supplémentaires. Les obligations au titre des régimes à cotisations définies sont comptabilisées dans le résultat net des exercices au cours desquels les services sont rendus par les membres du personnel, dans les charges au titre des avantages du personnel.

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et sont comptabilisées en charges à mesure que les services correspondants sont rendus. Un passif égal au montant estimatif à payer aux termes de plans d'intéressement et d'attribution de primes en trésorerie à court terme est comptabilisé.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### m) Rémunération fondée sur des parts

Primaris a établi un régime d'options sur parts, qui permet aux porteurs de parts de recevoir des parts de fiducie rachetables au gré du porteur. Primaris évalue les montants liés à ce régime à la juste valeur à la date d'attribution, et la charge de rémunération est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits. Les montants sont évalués à la juste valeur à chaque période et la variation de la juste valeur est comptabilisée dans la charge de rémunération. La rémunération fondée sur des parts est présentée à titre de passif.

### n) Instruments financiers

Les instruments financiers sont classés dans les catégories suivantes : i) détenus jusqu'à leur échéance, ii) prêts et créances, iii) passifs financiers, iv) actifs financiers ou passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net ou v) disponibles à la vente. Les instruments financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur. Les instruments financiers classés comme détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances ou passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti. Les actifs et les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, les profits et les pertes latents étant comptabilisés en résultat net. Les instruments financiers disponibles à la vente sont ultérieurement évalués à la juste valeur, les profits et les pertes latents étant comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

Primaris désigne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les loyers à recevoir et les autres débiteurs comme prêts et créances, les emprunts hypothécaires, la dette bancaire, les créditeurs et autres passifs de même que les distributions à payer comme autres passifs, et les parts échangeables et les débentures convertibles comme passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net. Primaris n'a pas d'instruments disponibles à la vente ni d'instruments détenus jusqu'à leur échéance.

Lorsque les instruments financiers sont présentés au coût amorti, les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers sont comptabilisés comme faisant partie intégrante de la valeur comptable de l'actif ou du passif visé à la date de l'opération.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

Tous les instruments dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés à la juste valeur et toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat net.

### o) Opérations de couverture

Lors de la mise en place d'une opération de couverture et de manière continue, Primaris évalue comme il se doit les instruments qui sont utilisés dans le cadre des opérations de couverture afin de déterminer s'ils contrebalancent de manière hautement efficace les variations de la juste valeur des éléments couverts.

Dans le cas d'une couverture de flux de trésorerie, la variation de la juste valeur de l'instrument dérivé, dans la mesure où la couverture est efficace, est inscrite dans les autres éléments du résultat global jusqu'à ce que l'actif ou le passif couvert ait une incidence sur les comptes de résultat et états du résultat global consolidés intermédiaires résumés, moment auquel la variation correspondante de la juste valeur de l'instrument dérivé est comptabilisée en résultat net sur la durée de vie de l'élément couvert. Le cas échéant, la tranche inefficace de la couverture est immédiatement inscrite dans le résultat net.

### p) Impôt sur le résultat

Primaris est une fiducie de fonds commun de placement et une FPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada. Selon la législation fiscale en vigueur, les FPI sont autorisées à déduire les distributions de leur bénéfice imposable, de sorte qu'elles ne sont pas assujetties à l'impôt sur le revenu au Canada pourvu qu'elles distribuent la totalité de leur bénéfice imposable à leurs porteurs de parts. Primaris entend demeurer admissible à titre de FPI et verser des distributions dont le montant ne sera pas inférieur au montant nécessaire pour garantir qu'elle n'aura pas à payer d'impôt. Par conséquent, aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'impôt exigible ni de l'impôt différé dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### q) Modifications de méthodes comptables futures

#### i) IAS 1, *Présentation des états financiers* (« IAS 1 »)

Primaris a l'intention d'adopter les dispositions modifiées de l'IAS 1 pour ses états financiers de la période annuelle commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Primaris ne s'attend pas à ce que l'IAS 1 ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés intermédiaires résumés et elle n'adoptera pas cette nouvelle norme par anticipation.

#### ii) IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »)

L'IFRS 9 remplace l'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). Pour déterminer si un actif financier doit être évalué au coût amorti ou à la juste valeur, l'IFRS 9 prescrit une approche unique qui remplace les multiples modèles d'évaluation de l'IAS 39. L'approche retenue par l'IFRS 9 repose sur la façon dont une entité gère ses instruments financiers, en fonction à la fois du modèle économique qu'elle suit et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ses actifs financiers. L'IFRS 9 s'applique aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'adoption anticipée étant toutefois autorisée. Primaris ne s'attend pas à ce que l'IFRS 9 ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés intermédiaires résumés et elle n'adoptera pas cette nouvelle norme par anticipation.

#### iii) IFRS 11, *Partenariats* (« IFRS 11 »)

L'IFRS 11 remplace l'IAS 31, *Participation dans des coentreprises*. La nouvelle norme précise ce qu'on entend par « entreprises communes » et « coentreprises », et elle exige que les entités comptabilisent les entreprises communes selon la méthode de la consolidation proportionnelle et les coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. Primaris détient une participation qui est actuellement comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Selon l'IFRS 11, cette participation doit être classée comme une entreprise commune et, par conséquent, Primaris continuera de la comptabiliser selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Cette norme s'applique aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'adoption anticipée étant toutefois autorisée. Primaris ne s'attend pas à ce que l'adoption de cette norme ait une incidence sur ses états financiers consolidés intermédiaires résumés.



# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

- iv) IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (« IFRS 12 »)

L'IFRS 12 établit les exigences en matière d'informations à fournir concernant les intérêts dans des filiales, des coentreprises et des entreprises associées. Aux termes de cette norme, Primaris doit fournir des informations permettant aux utilisateurs de ses états financiers d'évaluer la nature et les incidences financières de ses intérêts dans d'autres entités, de même que les risques qui y sont associés. Cette norme s'applique aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, son adoption anticipée étant toutefois autorisée. Primaris ne s'attend pas à ce que l'IFRS 12 ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés intermédiaires résumés et elle ne l'adoptera pas par anticipation.

- v) IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur* (« IFRS 13 »)

L'IFRS 13 fournit une source unique de directives pour toutes les évaluations à la juste valeur requises ou autorisées par d'autres normes IFRS (exception faite de l'IFRS 2, *Païement fondé sur des actions*, et de l'IAS 17, *Contrats de location*). La norme accroît également les exigences en matière d'informations à fournir concernant les évaluations à la juste valeur et l'exercice du jugement par la direction. L'IFRS 13 s'applique aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, son adoption anticipée étant toutefois autorisée. Primaris ne s'attend pas à ce que l'IFRS 13 ait une incidence significative sur ses états financiers consolidés intermédiaires résumés et elle n'adoptera pas cette nouvelle norme par anticipation.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 3. Acquisitions

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2012, Primaris a mené à bien l'acquisition du centre commercial Driftwood Mall à Courtenay, en Colombie-Britannique. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2012, Primaris a acquis un immeuble adjacent à un centre commercial existant.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, Primaris a conclu l'acquisition de cinq nouveaux immeubles : le centre commercial Burlington Mall à Burlington (Ontario), Oakville Place à Oakville (Ontario), la Place Vertu à Saint-Laurent (Québec), le St. Albert Centre à St. Albert (Alberta) et le centre commercial Tecumseh Mall à Windsor (Ontario). De plus, au cours du quatrième trimestre, Primaris a acquis un immeuble adjacent à un centre commercial existant.

Les acquisitions ont été comptabilisées comme des acquisitions d'actifs, les résultats opérationnels étant inclus dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés. La répartition du prix d'acquisition entre les actifs nets s'établit comme suit :

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
Immeubles de placement	52 173 \$	584 546 \$
Autres actifs	1 367	3 534
Autres passifs	(1 542)	(2 692)
	51 998	585 388
Moins les emprunts hypothécaires	(1 662)	–
Prix d'acquisition en trésorerie, y compris des frais d'acquisition de 555 \$ (9 546 \$ en 2011)	50 336 \$	585 388 \$

Dans le cadre de l'acquisition effectuée pendant le trimestre clos le 30 septembre 2012, Primaris a pris en charge un emprunt hypothécaire de 1 662 \$ qui viendra à échéance le 1<sup>er</sup> décembre 2014 et porte intérêt à un taux fixe de 3,78 %.

En 2011, Primaris a contracté un emprunt hypothécaire auprès d'un tiers pour des tranches de 108 600 \$ et de 115 000 \$ relativement aux acquisitions des centres commerciaux Burlington Mall et Oakville Place, respectivement. Ces emprunts ont une durée respective de 5 ans et de 10 ans et portent intérêt à des taux fixes de 3,83 % et de 4,74 %, respectivement.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 4. Immeubles de placement

	Neuf mois clos le 30 septembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Solde à l'ouverture de la période	3 557 900 \$	2 804 900 \$
Acquisitions d'immeubles de placement, y compris des frais d'acquisition de 555 \$ (9 546 \$ au 31 décembre 2011)	52 173	584 546
Entrées :		
Dépenses d'investissement	12 425	25 064
Frais de location directs	15 065	19 667
Sorties	–	(19 833)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	134 693	149 113
Amortissement des frais de location et des loyers constatés selon la méthode linéaire inclus dans les produits	(5 606)	(5 557)
<b>Solde à la clôture de la période</b>	<b>3 766 650 \$</b>	<b>3 557 900 \$</b>

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur, laquelle a été déterminée d'après une combinaison d'évaluations réalisées par des évaluateurs indépendants professionnels et à l'interne par la direction, suivant essentiellement un modèle de flux de trésorerie actualisés.

### a) Évaluations externes

Tous les immeubles font l'objet d'une évaluation externe au moins une fois tous les trois ans.

Juste valeur totale des immeubles évalués à l'externe pour les trimestres clos aux dates indiquées :

	2012	2011
31 mars	210 800 \$	21 900 \$
30 juin	236 250 <sup>1)</sup>	1 028 900 <sup>1)</sup>
30 septembre	435 550 <sup>1)</sup>	297 600
31 décembre	s.o.	348 000
<b>Total à ce jour</b>	<b>882 600 \$</b>	<b>1 696 400 \$</b>

<sup>1)</sup> Tient compte des immeubles acquis au cours du trimestre à leur juste valeur.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 4. Immeubles de placement (suite)

### b) Évaluations internes

Les justes valeurs sont calculées principalement à l'aide d'un modèle de flux de trésorerie actualisés. Selon ce modèle, des taux d'actualisation ont été appliqués aux flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles annuels prévus, généralement sur dix ans, y compris une valeur finale fondée sur un taux de capitalisation des flux de trésorerie estimatifs la onzième année. Au 30 septembre 2012 et au 31 décembre 2011, il a été déterminé que la juste valeur des immeubles de placement acquis au cours des 12 mois précédents était égale au prix d'acquisition, déduction faite des frais d'acquisition.

Les évaluations sont particulièrement sensibles aux variations des taux d'actualisation et de capitalisation. Primaris a reçu des rapports trimestriels des évaluateurs externes indépendants sur le taux de capitalisation, rapports qui soutiennent l'opinion de la direction quant aux paramètres de placement utilisés. Les principaux taux employés dans les modélisations aux fins des évaluations internes et externes s'établissent comme suit :

	30 septembre 2012			31 décembre 2011		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	10,0 %	6,3 %	7,0 %	10,7 %	6,5 %	7,3 %
Taux de capitalisation final	9,0 %	5,3 %	6,1 %	9,5 %	5,5 %	6,3 %
Horizon de placement (en années)	10	10	10	10	10	10

Les actifs de Primaris sur Yonge Street, qui représentent moins de 1 % de la valeur du portefeuille, ont été évalués selon un taux de capitalisation inférieur à cette fourchette afin de refléter, en partie, le potentiel de réaménagement de ces emplacements.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 4. Immeubles de placement (suite)

### c) Sensibilité de la juste valeur

Les évaluations sont particulièrement sensibles à la variation des taux d'actualisation et des taux de capitalisation. Le tableau suivant présente sommairement la sensibilité à ces taux.

Sensibilité au taux de capitalisation – augmentation (diminution)	Moyenne pondérée		Juste valeur des immeubles de placement	Variation de la juste valeur	Variation en pourcentage	Ratio dette/total de l'actif
	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation final				
(0,75)%	5,36 %	6,28 %	4 306 450 \$	539 800 \$	14,3 %	34,1 %
(0,50)%	5,61 %	6,53 %	4 110 350	343 700	9,1 %	35,7 %
(0,25)%	5,86 %	6,78 %	3 931 150	164 500	4,4 %	37,3 %
30 septembre 2012	6,11 %	7,03 %	3 766 650	–	– %	38,9 %
0,25 %	6,36 %	7,28 %	3 615 250	(151 400)	(4,0)%	40,6 %
0,50 %	6,61 %	7,53 %	3 475 350	(291 300)	(7,7)%	42,2 %
0,75 %	6,86 %	7,78 %	3 345 750	(420 900)	(11,2)%	43,8 %

Deux baux fonciers répondent à la définition de contrat de location-financement et sont inclus dans la juste valeur des immeubles de placement.

Les immeubles de placement comprennent un montant de 34 164 \$ (34 010 \$ au 31 décembre 2011) au titre des améliorations nettes à recouvrer auprès des locataires.

Les immeubles de placement ont été donnés en garantie des emprunts hypothécaires et de la dette bancaire de Primaris. De plus, la participation de Primaris dans un immeuble donné est toujours portée en garantie des obligations de 5 326 \$ (19 466 \$ au 31 décembre 2011) du coentrepreneur qui viennent à échéance le 1<sup>er</sup> avril 2013. Primaris a été indemnisée et a pris des mesures de protection additionnelles appropriées pour réduire au minimum le risque de perte.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 5. Loyers à recevoir

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
Loyers à recevoir, déduction faite d'une provision de 1 232 \$ (1 167 \$ au 31 décembre 2011)	2 093 \$	2 159 \$
Produits à recevoir au titre des recouvrements	1 031	2 739
Loyers proportionnels à recevoir	556	724
Autres débiteurs	1 090	1 765
	<u>4 770 \$</u>	<u>7 387 \$</u>

## 6. Autres actifs et débiteurs

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
Impôts fonciers payés d'avance	16 696 \$	4 207 \$
Loyers fonciers payés d'avance	467	318
Agencements et matériel, déduction faite du cumul des amortissements de 2 029 \$ (2 445 \$ au 31 décembre 2011)	4 888	4 315
Autres actifs	4 460	3 143
Fonds détenus en mains tierces	–	13 027
	<u>26 511 \$</u>	<u>25 010 \$</u>

Une partie du produit de la vente d'un immeuble détenu en mains tierces a été libéré au moment de l'enregistrement d'un emprunt hypothécaire contracté par un autre centre commercial du portefeuille de Primaris.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 7. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par les immeubles de placement ainsi que, dans de nombreux cas, par des sûretés fournies par Primaris et portent intérêt à des taux fixes allant de 3,78 % à 7,20 % (de 3,83 % à 7,45 % au 31 décembre 2011). Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires, à l'exclusion des charges financières, s'établit à 5,41 % (5,41 % au 31 décembre 2011). Ce taux reflète l'évaluation à la valeur de marché des taux d'intérêt pour toutes les dettes prises en charge dans le cadre de l'acquisition d'immeubles. Les emprunts hypothécaires viennent à échéance à diverses dates entre 2012 et 2022.

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
Emprunts hypothécaires	1 387 423 \$	1 431 608 \$
Ajustement découlant de l'évaluation à la valeur de marché, montant net	339	665
Frais de placement des titres d'emprunt, déduction faite du cumul des amortissements de 4 649 \$ (4 198 \$ au 31 décembre 2011)	(5 783)	(6 398)
	1 381 979	1 425 875
Moins la partie courante	(244 896)	(53 004)
	1 137 083 \$	1 372 871 \$

Au 30 septembre 2012, la partie courante prend en compte un montant de 100 528 \$ pour un emprunt venant à échéance le 1<sup>er</sup> juillet 2013 qui a été refinancé après la clôture du trimestre (note 22).

Les versements de capital futurs sur les emprunts hypothécaires sont les suivants :

	Versements à l'échéance	Total des versements annuels	Total
Durée restante de 2012	– \$	8 368 \$	8 368 \$
2013	213 917	31 503	245 420
2014	99 054	29 621	128 675
2015	96 920	28 065	124 985
2016	130 239	24 944	155 183
Par la suite	648 021	76 771	724 792
	1 188 151 \$	199 272 \$	1 387 423 \$

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 8. Débentures convertibles

					Neuf mois clos le 30 septembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
	Débentures convertibles à 6,75 %	Débentures convertibles à 5,85 %	Débentures convertibles à 6,30 %	Débentures convertibles à 5,40 %	Total	Total
Solde du capital à l'ouverture de la période	2 789 \$	93 476 \$	68 937 \$	75 000 \$	240 202 \$	179 252 \$
Émissions	–	–	–	–	–	75 000
Conversions	(866)	(84 018)	(48 645)	–	(133 529)	(14 050)
Rachats	–	(9 458)	–	–	(9 458)	–
Solde du capital à la clôture de la période	1 923	–	20 292	75 000	97 215	240 202
Ajustement de la juste valeur	1 872	–	12 165	4 605	18 642	28 564
	3 795 \$	– \$	32 457 \$	79 605 \$	115 857 \$	268 766 \$

La juste valeur est calculée d'après le cours du marché au 30 septembre 2012 et au 31 décembre 2011.

Les modalités des débentures convertibles sont intégralement décrites dans les documents de placement et certaines de ces modalités sont résumées dans le tableau qui suit :

Série de débitures	Solde du capital au 30 septembre 2012	Échéance	Taux d'intérêt	Prix de conversion	Date de rachat postérieure au
6,75 %	1 923 \$	30 juin 2014	6,75 %	12,25 \$	30 juin 2010
5,85 %	–	1 <sup>er</sup> août 2014	5,85 %	22,55	1 <sup>er</sup> août 2012
6,30 %	20 292	30 septembre 2015	6,30 %	16,70	1 <sup>er</sup> octobre 2014
5,40 %	75 000	30 novembre 2018	5,40 %	28,84	1 <sup>er</sup> décembre 2016

Dans certaines circonstances, les débentures convertibles peuvent être remboursées avant la date de remboursement préétablie.

### a) Débentures convertibles à 6,75 %

Au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2012, les porteurs de débentures convertibles d'une valeur nominale de 866 \$ (703 \$ au 30 septembre 2011) ont exercé l'option de conversion en parts. Au total, 70 684 parts (57 384 parts au 30 septembre 2011) ont été émises à la conversion. Au 30 septembre 2012, la valeur nominale de cette série de débentures s'élevait à 1 923 \$ (2 789 \$ au 31 décembre 2011).



# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 8. Débentures convertibles (suite)

### b) Débentures convertibles à 5,85 %

Au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2012, les porteurs de débentures convertibles d'une valeur nominale de 84 018 \$ (néant au 30 septembre 2011) ont exercé l'option de conversion en parts. Au total, 3 725 847 parts (néant au 30 septembre 2011) ont été émises à la conversion. Le 17 août 2012, Primaris a racheté les débentures convertibles restantes d'une valeur nominale de 9 458 \$. Au 30 septembre 2012, la valeur nominale de cette série de débentures s'élevait à néant (93 476 \$ au 31 décembre 2011).

### c) Débentures convertibles à 6,30 %

Au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2012, les porteurs de débentures convertibles d'une valeur nominale de 48 645 \$ (11 886 \$ au 30 septembre 2011) ont exercé l'option de conversion en parts. Au total, 2 912 860 parts (711 725 au 30 septembre 2011) ont été émises à la conversion. Au 30 septembre 2012, la valeur nominale de cette série de débentures s'élevait à 20 292 \$ (68 937 \$ au 31 décembre 2011).

### d) Débentures convertibles à 5,40 %

Au cours des neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011, aucune débenture convertible de cette série n'a été convertie ni rachetée aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de Primaris. Au 30 septembre 2012, la valeur nominale de cette série de débentures s'établissait à 75 000 \$ (75 000 \$ au 31 décembre 2011).

## 9. Dette bancaire

Primaris dispose d'une ligne de crédit d'exploitation de 100 000 \$ qui vient à échéance le 31 juillet 2013. Cette ligne de crédit est garantie par des charges fixes grevant certains immeubles de placement ainsi que par une sûreté fournie par Primaris. Les prélèvements sur cette ligne de crédit d'exploitation sont assujettis à certaines conditions (note 16); les intérêts sont calculés au taux préférentiel majoré des primes applicables ou, au gré de Primaris, au taux des acceptations bancaires majoré des primes applicables. Au 30 septembre 2012, un montant de 910 \$ avait été prélevé sur la ligne de crédit d'exploitation (6 779 \$ au 31 décembre 2011).

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 10. Crédoeurs et autres passifs

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
Créditeurs et charges à payer	54 650 \$	57 073 \$
Dépôts des locataires	5 089	5 573
Produits différés	465	303
	60 204	62 949
Moins la partie courante des crédoeurs et autres passifs	(4 296)	(1 205)
	55 908 \$	61 744 \$

## 11. Capitaux propres

Primaris est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie. Chaque part de fiducie confère au porteur le droit à une voix aux assemblées des porteurs de parts et lui donne le droit de recevoir une quote-part de toutes les distributions. Les porteurs de parts ont le droit d'exiger que Primaris rachète leurs parts de fiducie sur demande. Sur réception par Primaris de l'avis de rachat, tous les droits rattachés aux parts de fiducie remises aux fins de rachat seront abandonnés et le porteur aura le droit de recevoir un prix par part de fiducie (« le prix de rachat ») établi selon une formule fondée sur le marché. Le prix de rachat sera versé conformément aux modalités prévues dans la déclaration de fiducie.

Les parts de fiducie de Primaris sont des instruments de passif étant donné que les parts de fiducie sont rachetables au gré du porteur. Les parts de fiducie de Primaris satisfont aux conditions de l'IAS 32 et, par conséquent, sont classées et présentées à titre de capitaux propres.

Primaris a également émis des parts échangeables. Au 30 septembre 2012, 2 122 261 parts échangeables de filiales de Primaris étaient émises et en circulation, et la valeur comptable de ces parts était de 51 741 \$ (2 187 261 parts ayant une valeur comptable de 45 079 \$ au 31 décembre 2011). Ces parts échangeables sont, sur le plan économique, équivalentes aux parts de fiducie et elles donnent droit à des distributions égales à celles versées aux porteurs de parts de fiducie. Cependant, elles ne constituent pas une catégorie d'instruments subordonnée à toutes les autres catégories d'instruments. Par conséquent, elles ne sont pas admissibles à la présentation dans les capitaux propres et sont présentées dans les passifs. Les parts échangeables sont comptabilisées à la juste valeur, laquelle est calculée d'après le cours du marché des parts de fiducie de Primaris à la clôture de chaque période.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 11. Capitaux propres (suite)

Les parts échangeables étant présentées en tant que passifs, les distributions sur ces parts sont comptabilisées dans les charges financières (se reporter à la note 13).

Les fiduciaires de Primaris peuvent déclarer des distributions à leur gré.

### a) Parts en circulation

	Neuf mois clos le 30 septembre 2012		Exercice clos le 31 décembre 2011	
	Parts	Montant	Parts	Montant
Parts de fiducie à l'ouverture de la période	80 552 971	1 124 856 \$	66 577 418	847 827 \$
Émission de parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions	509 562	11 672	422 088	8 714
Conversion de débentures (note 8)	6 709 391	155 269	864 335	17 926
Rachat de parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	–	–	(31 000)	(589)
Émission de parts aux termes du régime incitatif de rémunération fondée sur des parts	60 123	1 310	40 130	935
Émission de parts, déduction faite des frais	5 002 500	109 845	12 650 000	249 446
Conversion de parts échangeables	65 000	1 409	30 000	597
<b>Parts de fiducie à la clôture de la période</b>	<b>92 899 547</b>	<b>1 404 361 \$</b>	<b>80 552 971</b>	<b>1 124 856 \$</b>
Parts échangeables à l'ouverture de la période	2 187 261	45 079 \$	2 217 261	43 325 \$
Conversion de parts de fiducie	(65 000)	(1 409)	(30 000)	(597)
Ajustement de la juste valeur	–	8 071	–	2 351
<b>Parts échangeables à la clôture de la période</b>	<b>2 122 261</b>	<b>51 741 \$</b>	<b>2 187 261</b>	<b>45 079 \$</b>
<b>Total des parts de fiducie et des parts échangeables à la clôture de la période</b>	<b>95 021 808</b>		<b>82 740 232</b>	

Primaris a émis 5 002 500 parts le 22 mai 2012, 11 000 000 de parts le 13 juin 2011 et 1 650 000 parts le 20 juin 2011. Primaris a émis 4 904 750 parts après le 30 septembre 2012 (note 22).

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 11. Capitaux propres (suite)

### b) Régime de réinvestissement des distributions

Primaris offre un régime de réinvestissement des distributions qui permet aux porteurs de parts d'utiliser les distributions en trésorerie versées mensuellement sur leurs parts existantes pour acheter des parts supplémentaires directement de Primaris. Les porteurs de parts qui choisissent d'adhérer au régime de réinvestissement des distributions recevront une distribution supplémentaire, versée sous forme de parts, d'une valeur égale à 3 % de chacune des distributions en trésorerie.

### c) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2012, aucune part n'a été rachetée dans le cadre de l'offre publique de rachat (voir la note 16) (31 000 parts au 30 septembre 2011). Aucune débenture convertible n'a été rachetée au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2012 (aucune au 30 septembre 2011).

### d) Régime de rémunération fondée sur des parts

Afin d'offrir une rémunération à long terme à certains de ses dirigeants, salariés et fiduciaires, Primaris peut leur attribuer des parts soumises à des restrictions ou des options, sous réserve de certaines restrictions. Aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts de Primaris, le nombre maximal de parts disponibles aux fins d'attribution est égal à 7 % des parts émises et en circulation à la date d'approbation du régime.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 11. Capitaux propres (suite)

Dans le cas des parts soumises à des restrictions attribuées à des fiduciaires, les droits sous-jacents à ces parts s'acquièrent à la date la plus rapprochée entre i) la date tombant quatre ans après la date de l'attribution et ii) la date de départ du fiduciaire. Étant donné que les fiduciaires peuvent déterminer le moment de l'acquisition des droits sous-jacents aux parts soumises à des restrictions, ces droits ont été réputés entièrement acquis au moment de l'émission de ces parts. Au moment de l'échange des parts soumises à des restrictions, les fiduciaires auront le droit d'obtenir un règlement en trésorerie plutôt que sous forme de parts nouvellement émises sur le capital autorisé. En conséquence, les attributions sont classées en tant que paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie et présentées dans les passifs. Les distributions relatives aux parts soumises à des restrictions s'accumulent sous la forme d'attributions supplémentaires de parts soumises à des restrictions assorties de modalités semblables. Ces parts soumises à des restrictions sont comptabilisées dans les passifs, lesquels fluctuent en fonction des variations de la juste valeur des parts de Primaris.

Les parts soumises à des restrictions attribuées à des salariés sont comptabilisées à la juste valeur à la date d'attribution et elles seront réglées au moyen de l'émission de parts de fiducie sur le capital autorisé. Les parts de fiducie étant remboursables au gré du porteur, les parts soumises à des restrictions sont classées en tant que paiements fondés sur des parts réglés en trésorerie et présentées dans les passifs. Les parts soumises à des restrictions sont assujetties à des conditions d'acquisition et pourront être frappées d'extinction aussi longtemps que le salarié n'aura pas été au service de Primaris pendant une période minimale préétablie. Des distributions en trésorerie sur les parts soumises à des restrictions s'accumulent pendant la période d'acquisition des droits et les distributions accumulées seront payées lorsque les parts soumises à des restrictions seront acquises. Ces parts soumises à des restrictions sont comptabilisées dans les passifs, lesquels fluctuent en fonction des variations de la juste valeur des parts de Primaris.

La valeur des options est initialement calculée en fonction de la juste valeur à la date d'attribution. En général, les droits sous-jacents aux options s'acquièrent à raison d'une première tranche de 25 % à la fin de l'année de l'attribution et d'une autre tranche de 25 % à la fin de chacune des trois années suivantes. Les parts de fiducie étant remboursables au gré du porteur, les options sont classées en tant que paiements fondés sur des parts réglées en trésorerie et comptabilisées dans les passifs, lesquels fluctuent en fonction des variations de la juste valeur des parts de Primaris.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 11. Capitaux propres (suite)

Primaris comptabilise la rémunération fondée sur des parts selon la méthode de la juste valeur, aux termes de laquelle la charge de rémunération est comptabilisée sur la période d'acquisition. La charge de rémunération fondée sur des parts et les hypothèses appliquées pour la calculer sont les suivantes :

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
Rémunération fondée sur des parts		
Charge de rémunération	1 289 \$	1 292 \$
Ajustements de la juste valeur	3 017	665
Options sur parts attribuées	466 647	308 148
Période de détention des options sur parts (en années)	7	7
Volatilité	18,25 %	20,00 %
Rendement des parts	5,60 %	6,10 %
Taux d'intérêt sans risque	1,70 %	3,10 %
Juste valeur moyenne pondérée à la date d'attribution :		
Options	1,80 \$	2,37 \$
Parts soumises à restrictions	21,38	20,14

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 11. Capitaux propres (suite)

La variation du nombre d'options se présente comme suit :

	Neuf mois clos le 30 septembre 2012		Exercice clos le 31 décembre 2011	
	Nombre d'options	Prix d'exercice moyen pondéré	Nombre d'options	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde à l'ouverture de la période	932 793	17,43 \$	664 775	15,73 \$
Attribution	466 647	21,54	308 148	20,32
Exercice	(56 863)	14,58	(40 130)	11,40
Expiration ou renonciation	(2 637)	20,32	–	–
Solde à la clôture de la période	1 339 940	18,98	932 793	17,43
Pouvant être exercées à la clôture de la période	471 334		508 334	

Au 30 septembre 2012, les options suivantes étaient en cours :

Prix d'exercice	Nombre d'options	Durée moyenne pondérée à courir (en années)
10,70 \$	28 088	3,2
14,06 \$	90 000	3,9
16,81 \$	255 258	4,2
17,17 \$	3 878	4,4
17,25 \$	203 216	4,4
20,32 \$	292 853	5,2
21,54 \$	466 647	6,2
10,70 \$ - 21,54 \$	1 339 940	5,1

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 11. Capitaux propres (suite)

La variation du nombre de parts soumises à des restrictions en cours se présente comme suit :

	Neuf mois clos le 30 septembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Solde à l'ouverture de la période	103 190	53 037
Attribution Exercice	47 715 (3 260)	50 153 –
Annulation ou renonciation	(615)	–
Solde à la clôture de la période	147 030	103 190
Pouvant être exercées à la clôture de la période	29 154	23 696

Au 30 septembre 2012, la valeur comptable du total du passif lié à la rémunération fondée sur des parts s'établissait à 7 910 \$ (4 091 \$ au 31 décembre 2011).



# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 12. Participation dans une coentreprise

En 2009, Primaris a conclu une entente en vue d'établir une coentreprise dans laquelle elle détient une participation de 50 %. La coentreprise a commencé ses activités le 17 décembre 2009 et l'apport en trésorerie et en immobilisations de chaque coentrepreneur a été comptabilisé et évalué à sa juste valeur.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés incluent la quote-part de Primaris dans les actifs, les passifs, les produits et les charges de la coentreprise.

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
Actifs		
Actifs non courants	113 185 \$	113 185 \$
Actifs courants	2 669	2 951
Passifs		
Passifs non courants	—	—
Passifs courants	152	247
	Neuf mois clos le 30 septembre 2012	Exercice clos le 31 décembre 2011
Produits	8 706 \$	11 992 \$
Charges	3 521	4 803
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités opérationnelles	4 779 \$	7 703 \$
Activités d'investissement	(599)	(220)

En plus de ce qui précède, les passifs de Primaris comprennent un emprunt hypothécaire de 63 000 \$ (63 000 \$ au 31 décembre 2011) garanti par sa participation dans la coentreprise. La participation de Primaris dans la coentreprise a également été donnée en garantie des obligations de 5 326 \$ (19 466 \$ au 31 décembre 2011) de l'autre coentrepreneur qui viennent à échéance le 1<sup>er</sup> avril 2013. L'autre coentrepreneur est le gestionnaire de l'immeuble.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 13. Charges financières

	Trimestres clos les 30 septembre		Neuf mois clos les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Emprunts hypothécaires	18 203 \$	19 221 \$	55 506 \$	52 003 \$
Déventures convertibles	1 881	3 567	8 192	8 972
Dette bancaire	95	480	500	1 144
Amortissement de la perte nette sur les couvertures de flux de trésorerie	57	58	170	173
Amortissement des frais de placement des titres d'emprunt	358	449	1 100	1 018
Intérêts engagés	20 594	23 775	65 468	63 310
Distributions liées aux parts échangeables	647	667	1 950	2 006
Frais d'émission des déventures convertibles	–	–	–	3 029
Ajustement de la juste valeur des déventures convertibles	1 213	(3 721)	11 820	5 989
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	1 740	(1 203)	8 070	2 111
	24 194 \$	19 518 \$	87 308 \$	76 445 \$

## 14. Variation des autres éléments hors trésorerie du fonds de roulement opérationnel

	Trimestres clos les 30 septembre		Neuf mois clos les 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Loyers à recevoir	1 369 \$	2 026 \$	2 617 \$	1 003 \$
Autres actifs et débiteurs, compte non tenu des agencements et du matériel et des fonds détenus en mains tierces	4 795	4 550	439	(8 834)
Créditeurs et autres passifs	5 001	421	(6 437)	(3 781)
Ajustement découlant de l'évaluation à la valeur de marché des emprunts hypothécaires, montant net	(42)	(144)	(326)	(426)
	11 123 \$	6 853 \$	(3 707)\$	(12 038)\$

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 15. Information sectorielle

La quasi-totalité des actifs et des produits de Primaris est liée au secteur canadien de l'immobilier. Aucun locataire n'a représenté à lui seul plus de 4,2 % (4,1 % au 31 décembre 2011) du montant brut des loyers de Primaris.

## 16. Gestion du capital

Primaris gère la structure de son capital de manière à soutenir l'exploitation continue des immeubles, les aménagements et les acquisitions ainsi qu'en vue de générer des distributions en trésorerie stables et croissantes à l'intention de ses porteurs de parts, ce qui est l'un des principaux objectifs de Primaris. La structure du capital de Primaris se compose des emprunts hypothécaires, de la dette bancaire, des facilités de crédit servant aux acquisitions, des débentures convertibles, des parts échangeables et des parts de fiducie. Aucune modification n'a été apportée à la méthode de gestion du capital de Primaris au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2012.

Primaris passe en revue de façon continue la structure de son capital. Elle l'ajuste en fonction des possibilités d'investissement, de la disponibilité du capital et de la fluctuation prévue de la conjoncture économique ainsi que de l'incidence de ces facteurs sur son portefeuille. Primaris ajuste aussi la structure de son capital selon les projets d'aménagement et les distributions prévus.

La stratégie de Primaris dépend en partie des exigences externes de certains de ses prêteurs et des politiques établies aux termes de la déclaration de fiducie. Selon sa déclaration de fiducie, Primaris ne peut contracter :

- a) un nouvel emprunt à l'égard d'un immeuble qui dépasserait 75 % de la valeur marchande de l'immeuble;
- b) un emprunt qui donnerait lieu à un ratio dette/total de l'actif (tel qu'il est défini dans la déclaration de fiducie) dépassant 65 %;
- c) un emprunt à taux variable de plus de 15 % du total des actifs.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 16. Gestion du capital (suite)

De plus, les prêteurs exigent que Primaris respecte quatre clauses restrictives de nature financière relativement à sa ligne de crédit d'exploitation, tel que le définit la convention :

- a) un ratio dette/total des actifs d'au plus 60 %;
- b) un ratio de couverture des intérêts supérieur à 1,75;
- c) un ratio de couverture du service de la dette supérieur à 1,5;
- d) des capitaux propres d'au moins 800 000 \$.

Au 30 septembre 2012 et au 31 décembre 2011, ces éléments s'établissaient comme suit :

	30 septembre 2012	31 décembre 2011
Dette/total des actifs	38,9 %	46,6 %
Couverture des intérêts (moyenne mobile sur quatre trimestres)	2,5x	2,3x
Couverture du service de la dette (moyenne mobile sur quatre trimestres)	1,9x	1,7x
Capitaux propres	2 229 480 \$	1 817 677 \$

Primaris a respecté toutes les exigences auxquelles elle était soumise en vertu de règles extérieures pendant les neuf mois clos le 30 septembre 2012.

Les prêteurs hypothécaires de Primaris exigent des sûretés en contrepartie des prêts consentis. Une sûreté peut inclure une hypothèque, une cession des baux et des loyers à recevoir, une sûreté fournie par Primaris et une cession des polices d'assurance.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 16. Gestion du capital (suite)

En décembre 2011, Primaris a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités aux termes de laquelle elle peut racheter jusqu'à 3 000 000 de parts, une tranche de 283 \$ des débetures convertibles à 6,75 %, une tranche de 9 347 \$ des débetures convertibles à 5,85 %, une tranche de 6 894 \$ des débetures convertibles à 6,30 % et une tranche de 7 500 \$ des débetures convertibles à 5,40 %. Les rachats aux termes de l'offre pouvaient être effectués à compter du 23 décembre 2011 et doivent être réalisés a) le 22 décembre 2012, b) à la date à laquelle Primaris a racheté le maximum prévu de parts et de débetures convertibles ou c) à la date à laquelle Primaris annonce qu'elle met fin à l'offre, selon la première des trois éventualités. Primaris réalisera tout rachat, le cas échéant, sur le marché libre. Les titres rachetés aux termes de l'offre seront annulés. Le prix que Primaris paiera pour les parts ou les débetures rachetées sera égal aux cours à la date d'acquisition. Primaris est d'avis que le cours de ses parts ou débetures à un moment donné pourrait rendre leur rachat intéressant à l'occasion et que ce rachat constitue une utilisation appropriée de ses liquidités en raison des avantages éventuels pour les porteurs de parts.

## 17. Gestion des risques financiers

Dans le cours normal des activités, Primaris est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent avoir une incidence sur sa performance opérationnelle. Les politiques et les processus de gestion des risques sont régulièrement passés en revue afin que soient prises en compte l'évolution des conditions du marché et celle des activités de Primaris. Ces risques et les mesures prises pour les gérer sont les suivants :

### a) Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité qu'un locataire éprouve des difficultés financières et soit incapable de payer les loyers prévus à son bail. Primaris s'efforce d'atténuer le risque de pertes sur créances en s'assurant que son groupe de locataires est varié et en limitant le risque auquel l'expose un locataire en particulier. Primaris procède à une évaluation rigoureuse du crédit des nouveaux locataires et obtient des dépôts de ces derniers, le cas échéant.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 17. Gestion des risques financiers (suite)

Le risque de crédit auquel Primaris est exposée est fondé sur les risques commerciaux inhérents au secteur de la vente au détail. Primaris évalue la concentration de son risque par locataire pour l'ensemble de son portefeuille. Primaris compte plus de 1 100 locataires.

Primaris établit une provision pour créances douteuses qui correspond aux pertes estimatives à l'égard des loyers à recevoir. Les montants qui constituent la provision sont déterminés en fonction de chaque locataire ainsi que de facteurs précis liés à ce dernier.

Primaris confie ses placements en trésorerie et équivalents de trésorerie à des institutions financières canadiennes dont les notations de crédit sont élevées. Primaris surveille activement ces notations de crédit et s'attend à ce que les institutions financières concernées remplissent leur obligation.

### b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que Primaris ne dispose pas des liquidités, des lignes de crédit ou des nouveaux financements par emprunts ou par capitaux propres nécessaires pour s'acquitter de ses obligations financières à l'échéance.

Primaris gère ses flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et la structure de son capital afin de s'assurer qu'elle dispose de ressources suffisantes pour exploiter les immeubles de placement, financer les frais de location prévus, assumer les dépenses d'investissement et les frais d'aménagement, s'acquitter du service de la dette, financer ses frais généraux et charges administratives et verser des distributions à ses porteurs de parts. Primaris s'assure de sa conformité aux clauses restrictives de nature financière en établissant des estimations concernant les renouvellements de baux ainsi que les acquisitions et sorties d'immeubles. L'échelonnement des dates d'échéance des emprunts atténue le risque pour Primaris découlant de l'arrivée à échéance d'emprunts considérables pendant un exercice donné ainsi que le risque que les prêteurs n'acceptent pas de refinancer les emprunts.

Le risque de refinancement auquel est exposée Primaris découle des emprunts hypothécaires, des débentures convertibles et de la ligne de crédit d'exploitation. Les besoins de financement de la dette venant à échéance sont généralement assurés au moyen de nouveaux capitaux de sources externes. La capacité d'obtenir du financement ou du financement à des conditions favorables dépend de plusieurs facteurs, notamment la conjoncture économique courante et la qualité des actifs sous-jacents refinancés.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 17. Gestion des risques financiers (suite)

Les paiements contractuels futurs de capital et d'intérêts sur les emprunts hypothécaires de Primaris s'établissent comme suit :

---

Durée restante de 2012	26 544 \$
2013	310 269
2014	184 420
2015	174 525
2016	197 413
Par la suite	832 108
	<hr/>
	1 725 279 \$

---

Un calendrier de remboursement de capital sur les emprunts hypothécaires est présenté à la note 7. Les échéances des débetures convertibles qui, dans certains cas, peuvent être remboursées au moyen de l'émission de parts sont présentées à la note 8. Des renseignements sur la ligne de crédit d'exploitation de Primaris, sur laquelle 910 \$ avaient été prélevés au 30 septembre 2012, sont fournis à la note 9.

### c) Risque de marché

Tous les immeubles de placement de Primaris visent le secteur canadien de la vente au détail. Le risque de marché s'entend du risque que la fluctuation des prix du marché, comme les taux d'intérêt et les cours des titres, influe sur les instruments financiers de Primaris. Toutes les opérations de Primaris sont libellées en dollars canadiens, de sorte que le risque de change direct est nul.

Tous les emprunts hypothécaires existants de Primaris portent intérêt à taux fixe. Primaris échelonne les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire au minimum le risque découlant des fluctuations futures des taux d'intérêt.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 17. Gestion des risques financiers (suite)

Les débetures convertibles, les parts échangeables et les passifs liés à la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés à leur juste valeur, établie d'après les cours du marché. Une hausse de 1,00 \$ du prix sous-jacent des parts de fiducie de Primaris aurait pour effet d'augmenter les passifs et de diminuer le bénéfice net et les capitaux propres comme suit :

- débetures convertibles – 972 \$;
- parts échangeables – 2 122 \$;
- rémunération fondée sur des parts – 871 \$.

Juste valeur

Outre les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur, la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers de Primaris ainsi que leur valeur comptable contractuelle inscrite dans les états consolidés intermédiaires résumés de la situation financière sont les suivantes :

	30 septembre 2012		31 décembre 2011	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Emprunts hypothécaires	1 387 423 \$	1 484 140 \$	1 431 608 \$	1 529 032 \$

---



# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 17. Gestion des risques financiers (suite)

Primaris emploie diverses méthodes pour estimer les justes valeurs inscrites dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés. La hiérarchie des justes valeurs reflète le caractère significatif des données utilisées pour déterminer les justes valeurs.

- niveau 1 : prix cotés sur des marchés actifs;
- niveau 2 : données autres que les prix cotés sur des marchés actifs ou techniques d'évaluation dont les paramètres importants s'appuient sur des données de marché observables;
- niveau 3 : techniques d'évaluation dont les paramètres importants ne sont pas basés sur des données observables de marché.

Les principales méthodes et hypothèses que Primaris utilise pour estimer la juste valeur de ses instruments financiers sont les suivantes :

### a) Emprunts hypothécaires

La juste valeur des emprunts hypothécaires de Primaris est estimée à partir de la valeur actualisée des paiements futurs, établie selon le rendement d'une obligation du gouvernement du Canada dont la date d'échéance se rapproche le plus possible de celle de l'emprunt hypothécaire visé, majorée d'un écart de taux estimatif à la date de clôture pour un emprunt hypothécaire comparable (niveau 2).

### b) Débentures convertibles

La juste valeur des débentures convertibles est estimée à partir du cours de celles-ci sur le marché (niveau 2).

### c) Parts échangeables

La juste valeur des parts échangeables est estimée à partir du cours des parts de Primaris sur le marché (niveau 1).

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 17. Gestion des risques financiers (suite)

### d) Rémunération fondée sur des parts

La juste valeur des options sur parts attribuées est estimée selon un modèle binomial d'évaluation des options (niveau 2).

La juste valeur des parts soumises à des restrictions attribuées est estimée à partir du cours des parts de fiducie de Primaris sur le marché (niveau 1).

### e) Autres actifs financiers et passifs financiers

La valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des loyers à recevoir, des autres actifs et débiteurs, de la dette bancaire, des créditeurs et autres passifs ainsi que des distributions à verser se rapproche de leur juste valeur en raison de leur nature à court terme.

### f) Couverture de flux de trésorerie

L'estimation de la juste valeur de la couverture de flux de trésorerie repose sur les cours du marché des obligations sous-jacentes (niveau 2).

## 18. Opérations de couverture

En juin 2012, Primaris a conclu des contrats de couverture avec une grande banque à charte canadienne de l'annexe 1, contrats qui viendront à échéance le 1<sup>er</sup> février 2013. Cette opération de couverture a été réalisée pour réduire le risque de volatilité des taux d'intérêt en prévision du placement de nouveaux titres d'emprunt de 125 000 \$ à taux fixe pour cinq ans, principalement pour rembourser des emprunts venant à échéance pendant le premier trimestre de 2013.

Primaris a réalisé une couverture efficace portant sur le rendement de 1,448 % des obligations du Canada de cinq ans, y compris le coût de la couverture. Au 30 septembre 2012, l'écart de crédit sur cet emprunt prévu était inconnu.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 18. Opérations de couverture (suite)

Au 30 septembre 2012, le notionnel des contrats s'élevait à 103 821 \$, et la juste valeur s'établissait à 333 \$. Au 30 septembre 2012, la juste valeur des contrats a été inscrite dans les créiteurs et autres passifs. De plus, au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2012, une perte de 333 \$ sur l'opération de couverture a été comptabilisée dans les autres éléments du résultat global.

## 19. Revenus locatifs minimaux

Primaris conclut des contrats de location à long terme visant des locaux situés dans ses immeubles avec certains locataires. La durée de ces contrats de location va généralement de 3 ans à 10 ans. Elle est toutefois plus longue dans le cas des contrats de location conclus avec les locataires clés des immeubles de Primaris qui abritent des commerces de détail. En règle générale, les contrats de location prévoient le versement d'un loyer de base par le locataire, et ils comportent des dispositions prévoyant une augmentation du loyer de base sur la durée du contrat de location, de même que le paiement de certaines charges opérationnelles et le recouvrement des impôts fonciers.

Les revenus locatifs minimaux futurs s'établissent comme suit :

---

Durée restante de 2012	55 399 \$
2013	213 968
2014	193 568
2015	166 744
2016	136 883
Par la suite	387 178
	<hr/>
	1 153 740 \$

---

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

## 20. Contrats de location simple

Les paiements minimaux futurs au titre des contrats de location simple se présentent comme suit :

	Contrats de location simple	Loyers fonciers	Total
Durée restante de 2012	441 \$	355 \$	796
2013	1 811	1 422	3 233
2014	1 811	1 422	3 233
2015	1 763	1 422	3 185
2016	1 791	1 422	3 213
Par la suite	5 256	34 092	39 348
	12 873 \$	40 135 \$	53 008 \$

Pour le trimestre et les neuf mois clos le 30 septembre 2012, Primaris a comptabilisé des paiements au titre des contrats de location simple, déduction faite des avantages consentis, s'établissant respectivement à 473 \$ et à 1 327 \$ (331 \$ et 1 024 \$ pour le trimestre et les neuf mois clos le 30 septembre 2011).

## 21. Engagements et éventualités

- a) Aux termes d'une entente de principe datée du 7 juin 1971 et conclue entre la ville de Calgary et le Groupe immobilier Oxford Inc. (« GIO »), telle qu'elle est acceptée, confirmée et modifiée à l'occasion, y compris, mais sans limiter la portée des dispositions générales de ce qui précède, par une entente d'aménagement modificatrice conclue entre la ville de Calgary, la Société immobilière Marathon limitée et la Corporation Cadillac Fairview limitée, le GIO est tenu de payer le coût de certains travaux de construction d'infrastructures routières près de Northland Village et l'obligation découlant de ces mêmes travaux de construction demeure enregistrée sur le titre de propriété de cet immeuble. Le GIO a versé des indemnités d'au plus 30 000 \$ à Primaris en raison de cette obligation, qui a été prise en charge par une société affiliée au GIO.

# PRIMARIS RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés (suite)  
(en milliers de dollars)

Trimestres et neuf mois clos les 30 septembre 2012 et 2011  
(non audité)

---

## 21. Engagements et éventualités (suite)

- b) Primaris est partie à des litiges et à des réclamations qui ont trait aux immeubles de placement et qui surviennent à l'occasion dans le cours normal des activités. De l'avis de la direction, toute obligation qui pourrait découler de telles éventualités n'aurait pas d'incidence défavorable importante sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés.
- c) Au 30 septembre 2012, Primaris avait émis des lettres de crédit d'un montant de 2 495 \$ (2 386 \$ au 31 décembre 2011).
- d) Primaris a conclu des contrats de réaménagement et a des obligations de 4 894 \$ au titre de paiements futurs.

## 22. Événements postérieurs à la date de clôture

- a) Après le 30 septembre 2012, Primaris a convenu de faire l'acquisition de deux centres commerciaux en contrepartie de 317 600 \$. L'acquisition devrait être conclue le 30 novembre 2012 et est assujettie aux conditions de clôture habituelles. Afin de financer l'acquisition :
  - i) Primaris a convenu d'émettre des parts d'une valeur de 115 016 \$ avant les coûts d'émission. L'émission devrait être clôturée le 9 novembre 2012.
  - ii) Primaris a conclu des engagements visant des prêts hypothécaires sur deux propriétés : un prêt hypothécaire de 114 000 \$ pour une durée de 10 ans à un taux d'intérêt fixe de 4,034 % et un prêt hypothécaire de 76 000 \$ pour une durée de 7 ans à un taux d'intérêt fixe de 3,682 %.
  - iii) Primaris prévoit également effectuer des prélèvements sur sa ligne de crédit d'exploitation pour financer cette transaction.
- b) Après le 30 septembre 2012, Primaris a refinancé un emprunt hypothécaire existant dont la date d'échéance initiale était le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Le solde de l'emprunt hypothécaire de 100 528 \$ au 30 septembre 2012 est refinancé à hauteur de 120 000 \$ pour une durée de dix ans à un taux d'intérêt fixe de 4,132 %. L'emprunt prendra effet en novembre 2012 et viendra à échéance le 31 octobre 2022.