



**Société civile de placements immobiliers  
Plaza Retail**

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
(AUDITÉS EN DOLLARS CANADIENS)**

**POUR LES EXERCICES CLOS LES  
31 DÉCEMBRE 2016 ET 2015**

**EN DATE DU 23 FÉVRIER 2017**

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>Responsabilité de la direction à l'égard de l'information financière .....</b>	<b>1</b>
<b>Rapport des auditeurs aux porteurs de parts.....</b>	<b>2</b>
<b>États consolidés de la situation financière .....</b>	<b>3</b>
<b>États consolidés du résultat global .....</b>	<b>4</b>
<b>États consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts .....</b>	<b>5</b>
<b>Tableaux consolidés des flux de trésorerie .....</b>	<b>6</b>
<b>Notes afférentes aux états financiers consolidés.....</b>	<b>7</b>

## **Société civile de placements immobiliers Plaza Retail**

---

Aux porteurs de parts de Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

Les états financiers consolidés ci-joints et l'information contenue dans le rapport annuel ont été préparés par la direction de la fiducie, qui en assume la responsabilité. Les états financiers ont été dressés selon les limites reconnues de l'importance relative et conformément aux Normes internationales d'information financière qui s'appliquent dans les circonstances. La direction maintient des systèmes appropriés de contrôle interne. Des politiques et des procédures sont conçues de manière à fournir une assurance raisonnable que les opérations sont autorisées comme il se doit, que les actifs sont protégés et que les registres financiers sont correctement tenus de façon à fournir de l'information fiable pour la préparation des états financiers.

Le conseil des fiduciaires supervise les responsabilités de la direction en matière de préparation des états financiers consolidés et du rapport de gestion s'y rapportant, principalement au moyen des activités du comité d'audit, lequel se compose uniquement de membres du conseil des fiduciaires qui ne sont pas liés à la fiducie et qui en sont indépendants. Le comité d'audit se réunit régulièrement avec la direction et avec les auditeurs indépendants afin de passer en revue les états financiers consolidés et le rapport de gestion en vue d'en recommander l'approbation par le conseil des fiduciaires. Ces états financiers consolidés et ce rapport de gestion ont été approuvés par le conseil des fiduciaires pour inclusion dans le rapport annuel.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., auditeurs indépendants nommés par les porteurs de parts à la suite de la recommandation du comité d'audit, sont chargés d'effectuer l'audit des états financiers consolidés et d'exprimer une opinion professionnelle indépendante à leur égard. Les auditeurs ont pleinement et librement accès au comité d'audit en vue de discuter de l'audit et des questions qui s'y rapportent.

« Michael Zakuta »  
\_\_\_\_\_  
(signé) Michael Zakuta  
Président et chef de la direction  
Le 23 février 2017

« Floriana Cipollone »  
\_\_\_\_\_  
(signé) Floriana Cipollone  
Directrice des finances  
Le 23 février 2017



**KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.**

Frederick Square  
77, rue Westmorland, bureau  
Fredericton, N.-B. E3B 6Z3  
Téléphone 506-452-8000  
Télécopieur 506-450-0072

One Factory Lane  
C.P. 827  
Moncton, N.-B. E1C 8N6  
Téléphone 506-856-4400  
Télécopieur 506-856-4499

133, rue Prince William  
C.P. 2388, Succ. Main  
Saint John, N.-B. E2L 3V6  
Téléphone 506-634-1000  
Télécopieur 506-633-8828

## RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux porteurs de parts de Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Société civile de placements immobiliers Plaza Retail, qui comprennent les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015, et les états consolidés du résultat global et des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

### *Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés*

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

### *Responsabilité des auditeurs*

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève de notre jugement, et notamment de notre évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, nous prenons en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### *Opinion*

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de Société civile de placements immobiliers Plaza Retail au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

(signé) KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Comptables professionnels agréés

Le 23 février 2017

Fredericton, Canada

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. est une société canadienne à responsabilité limitée et un cabinet membre du réseau KPMG de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Coopérative (« KPMG International »), entité suisse. KPMG Canada fournit des services à KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.

# Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

## États consolidés de la situation financière

(en milliers de dollars canadiens)

31 décembre 2016 31 décembre 2015

### Actifs

#### Actifs non courants

Immeubles de placement (note 5)	959 889 \$	945 757 \$
Placements (note 6)	46 551	40 599
Prêts à des locataires	846	1 299
Actif d'impôt sur le résultat différé (note 15)	126	237
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>1 007 412</b>	<b>987 892</b>

#### Actifs courants

Trésorerie	5 182	2 744
Créances (note 7)	3 542	3 497
Charges payées d'avance et acomptes (note 8)	2 518	3 560
Placements (note 6)	99	19 211
Prêts à des locataires	469	499
Billets à recevoir (note 9)	10 578	4 684
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 5)	92	1 800
<b>Total des actifs courants</b>	<b>22 480</b>	<b>35 995</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>1 029 892 \$</b>	<b>1 023 887 \$</b>

### Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

#### Passifs non courants

Débitures à payer (note 10)	44 093 \$	55 242 \$
Obligations hypothécaires à payer (note 11)	11 843	8 887
Emprunts hypothécaires à payer (note 12)	414 839	407 420
Parts de SEC échangeables de catégorie B (note 17)	6 595	6 199
Passif d'impôt sur le résultat différé (note 15)	7 217	6 076
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>484 587</b>	<b>483 824</b>

#### Passifs courants

Partie courante des débitures à payer (note 10)	16 079	9 248
Dette bancaire (note 13)	12 562	26 486
Partie courante des obligations hypothécaires à payer (note 11)	2 905	5 874
Partie courante des emprunts hypothécaires à payer (note 12)	45 005	63 882
Créditeurs et charges à payer, montants à payer aux locataires et acomptes des locataires	15 821	13 106
Billets à payer (note 14)	1 190	1 175
Emprunts hypothécaires à payer sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 12)	–	742
<b>Total des passifs courants</b>	<b>93 562</b>	<b>120 513</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>587 149</b>	<b>604 337</b>

Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	447 805	415 665
Participations ne donnant pas le contrôle	3 938	3 885
<b>Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>	<b>451 743</b>	<b>419 550</b>
<b>Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>	<b>1 029 892 \$</b>	<b>1 023 887 \$</b>

Éventualités, engagements, garanties, indemnités, litiges et provisions – voir la note 23

Événements postérieurs à la date de clôture – voir la note 26

« Barbara Trenholm »  
(signé) Barbara Trenholm, fiduciaire

« Earl Brewer »  
(signé) Earl Brewer, fiduciaire

Les notes des pages 7 à 40 font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### États consolidés du résultat global

(en milliers de dollars canadiens)

	2016	2015
Produits	100 215 \$	96 050 \$
Charges d'exploitation (note 16)	(37 543)	(35 152)
<b>Produits d'exploitation nets tirés des immeubles</b>	<b>62 672</b>	<b>60 898</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	5 181	2 422
Charges administratives (note 16)	(8 807)	(8 672)
Produits de placement	711	340
Autres produits	1 922	3 042
<b>Résultat avant les charges financières, les ajustements de la juste valeur et l'impôt sur le résultat</b>	<b>61 679</b>	<b>58 030</b>
Charges financières	(27 379)	(27 614)
Charges financières – variation nette de la juste valeur des débetures convertibles (note 10)	(1 256)	1 042
Charges financières – variation nette de la juste valeur des parts de SEC échangeables de catégorie B (note 17)	(396)	(804)
Charges financières – variation nette de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt et du contrat à terme sur obligations (notes 12 et 24)	(154)	(206)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 5)	1 648	9 592
<b>Bénéfice avant impôt sur le résultat</b>	<b>34 142</b>	<b>40 040</b>
Charge d'impôt sur le résultat		
- Impôt exigible	(132)	(77)
- Impôt différé	(1 252)	(1 368)
	<b>(1 384)</b>	<b>(1 445)</b>
<b>Bénéfice et résultat global total</b>	<b>32 758 \$</b>	<b>38 595 \$</b>
<b>Bénéfice et résultat global total attribuables :</b>		
- aux porteurs de parts	32 631 \$	38 054 \$
- aux participations ne donnant pas le contrôle	127	541
	<b>32 758 \$</b>	<b>38 595 \$</b>

Les notes des pages 7 à 40 font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

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

(en milliers de dollars canadiens)

	Parts de fiducie (note 17)	Résultats non distribués	Total attribuable aux porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>	231 974 \$	164 269 \$	396 243 \$	11 143 \$	407 386 \$
Acquisition de participations ne donnant pas le contrôle (note 4)	—	3 295	3 295	(7 626)	(4 331)
Bénéfice et résultat global total	—	38 054	38 054	541	38 595
Transactions avec les porteurs de parts, inscrites directement dans les capitaux propres					
- Apports des porteurs de parts – RRD et UATI	1 250	—	1 250	—	1 250
- Distributions aux porteurs de parts (note 19)	—	(23 177)	(23 177)	—	(23 177)
- Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle et variations des participations dans des filiales qui ne résultent pas en une perte de contrôle	—	—	—	(173)	(173)
<b>Solde au 31 décembre 2015</b>	<b>233 224 \$</b>	<b>182 441 \$</b>	<b>415 665 \$</b>	<b>3 885 \$</b>	<b>419 550 \$</b>
Bénéfice et résultat global total	—	32 631	32 631	127	32 758
Transactions avec les porteurs de parts, inscrites directement dans les capitaux propres					
- Apports des porteurs de parts – RRD et UATI	1 376	—	1 376	—	1 376
- Apports des porteurs de parts - - appel public à l'épargne, déduction faite des frais d'émission	21 674	—	21 674	—	21 674
- Parts émises par voie de conversion d'emprunts	1 737	—	1 737	—	1 737
- Distributions aux porteurs de parts (note 19)	—	(25 278)	(25 278)	—	(25 278)
- Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle et variations des participations dans des filiales qui ne résultent pas en une perte de contrôle	—	—	—	(74)	(74)
<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>258 011 \$</b>	<b>189 794 \$</b>	<b>447 805 \$</b>	<b>3 938 \$</b>	<b>451 743 \$</b>

Les notes des pages 7 à 40 font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

2016

2015

#### Flux de trésorerie liés aux :

##### Activités d'exploitation

Bénéfice et résultat global total 32 758 \$ 38 595 \$

##### Éléments sans effet sur la trésorerie :

Charges financières	27 379	27 614
Quote-part dans le bénéfice des entreprises associées	(5 181)	(2 422)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(1 648)	(9 592)
Variation nette de la juste valeur des débiteures convertibles	1 256	(1 042)
Variation nette de la juste valeur des parts de SEC échangeables de catégorie B	396	804
Variation nette de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt et du contrat à terme sur obligations (notes 12 et 24)	154	206
Impôt sur le résultat exigible et différé	1 384	1 445
Produits tirés de loyers linéaires	(412)	(106)
Intérêts payés	(26 158)	(26 492)
Impôt sur le résultat payé	(152)	(121)
Distributions tirées des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence (note 6)	1 180	811
Commissions de location	(794)	(580)
Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement (note 20)	2 754	(1 671)
	<b>32 916</b>	<b>27 449</b>

##### Activités de financement

Émission de parts dans le cadre de l'appel public à l'épargne, déduction faite des frais d'émission	21 674	–
Trésorerie versée à la conversion de débiteures	(197)	–
Distributions versées aux porteurs de parts (note 19)	(25 278)	(23 177)
Distributions versées aux porteurs de parts de SEC échangeables de catégorie B	(343)	(330)
Produit du réinvestissement de distributions (note 17)	1 358	1 124
Trésorerie reçue à l'acquisition (note 4)	–	840
Produit brut tiré d'obligations hypothécaires et de débiteures	11 500	9 860
Charges financières engagées au titre des obligations et des débiteures	(164)	(166)
Remboursement d'obligations hypothécaires et de débiteures	(15 100)	(4 000)
Produit brut tiré des obligations hypothécaires	67 106	118 127
Frais engagés pour le placement d'obligations hypothécaires	(672)	(800)
Versement de frais de défaillance d'emprunts et de frais de mainlevée anticipée sur emprunts hypothécaires	(462)	(1 160)
Emprunts hypothécaires remboursés	(69 077)	(48 129)
Remboursements sur la facilité de crédit-relais	–	(27 600)
Remboursements périodiques sur le capital d'emprunts hypothécaires	(10 185)	(9 456)
Obligations acquises pour la défaillance d'emprunts hypothécaires (note 6)	–	(16 858)
Remboursements d'obligations acquises pour la défaillance d'emprunts hypothécaires (note 6)	19 211	6 285
Augmentation des billets à payer	15	–
	<b>(614)</b>	<b>4 560</b>

##### Activités d'investissement

Acquisitions, aménagements et réaménagements	(32 032)	(63 444)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement et de terrains (note 5 f))	21 491	13 528
Produit net de la sortie d'immeubles de placement et de terrains à l'égard de biens précédemment classés comme détenus en vue de la vente (note 5 g))	1 800	–
Avances à des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence au titre d'aménagements (note 6)	(2 050)	(8 712)
Apports payés par des filiales aux participations ne donnant pas le contrôle	(74)	(173)
Diminution des acomptes au titre d'acquisitions et de financements (note 8)	336	2 059
Diminution (augmentation) des billets à recevoir	(5 894)	228
Financement de prêts à des locataires	(16)	–
Remboursement de prêts à des locataires	499	548
	<b>(15 940)</b>	<b>(55 966)</b>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>16 362</b>	<b>(23 957)</b>
Trésorerie moins la dette bancaire, à l'ouverture de l'exercice	(23 742)	215
<b>Trésorerie moins la dette bancaire, à la clôture de l'exercice</b>	<b>(7 380) \$</b>	<b>(23 742) \$</b>

Les notes des pages 7 à 40 font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

# Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

### 1. Entité présentant l'information financière

Société civile de placements immobiliers Plaza Retail (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale constituée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1<sup>er</sup> novembre 2013 (la « déclaration de fiducie ») et régie par les lois de l'Ontario. Le siège social de la fiducie est sis au 98 Main Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick). La fiducie exploite une entreprise détenant et aménageant des immeubles du secteur du commerce de détail au Canada.

### 2. Base d'établissement

#### a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards, ou « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le conseil des fiduciaires de la fiducie en date du 23 février 2017.

#### b) Base d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments suivants des états consolidés de la situation financière qui sont évalués à la juste valeur :

- les swaps de taux d'intérêt;
- les couvertures de taux d'intérêt;
- les paiements fondés sur des parts;
- les débetures convertibles;
- les immeubles de placement;
- les immeubles de placement inclus dans les placements;
- les parts échangeables;

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

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

L'établissement des états financiers consolidés de la fiducie exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur la valeur comptable de certains actifs et passifs à la date de clôture ainsi que sur la valeur comptable des produits et des charges de la période visée. Les principaux jugements et estimations portent sur l'évaluation des justes valeurs, les taux d'actualisation utilisés aux fins de l'évaluation des actifs et des passifs de la fiducie, les taux de capitalisation, la solvabilité de la fiducie par rapport à celle de ses contreparties, le choix de la méthode comptable pour les placements et les partenariats, le montant des coûts d'emprunt à incorporer dans les immeubles en cours d'aménagement et le choix des méthodes comptables.

##### i) Immeubles de placement

L'évaluation des immeubles figure au nombre des principaux jugements et estimations clés ayant une incidence sur la valeur comptable des actifs à la date des états financiers consolidés et sur la valeur comptable du résultat de l'exercice. La juste valeur des immeubles de placement inscrits dans les états consolidés de la situation financière est déterminée par la fiducie ou des évaluateurs agréés indépendants. L'évaluation des immeubles de placement est l'une des principales estimations et incertitudes des présents états financiers. Les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses, comme les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés et les estimations relatives aux revenus locatifs, charges d'exploitation et dépenses d'investissement futurs. Ces immeubles de placement sont sensibles aux fluctuations des taux de capitalisation et d'actualisation.

# Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

### 3. Sommaire des principales méthodes comptables

Les méthodes comptables de la fiducie décrites ci-dessous ont été appliquées de manière uniforme à tous les exercices présentés dans les présents états financiers consolidés.

#### a) Généralités et méthode de consolidation

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de la fiducie et des entités qu'elle contrôle. Les soldes et les transactions intragroupes, ainsi que les produits et charges qui découlent de transactions intragroupes, sont éliminés intégralement.

##### i) Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles la fiducie exerce un contrôle. La fiducie contrôle une entité si elle est exposée ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et elle a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Lorsque la fiducie ne détient pas une participation entière dans une filiale, elle présente à l'état consolidé de la situation financière la participation ne donnant pas le contrôle à titre d'élément séparé du total des capitaux propres.

##### ii) Entreprises associées et coentreprises

Les entreprises associées sont des entités dans lesquelles la fiducie exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles et qui ne sont ni des filiales ni des participations dans une coentreprise.

La coentreprise est un type de partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les participations dans les entreprises associées et les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et sont comptabilisées initialement au coût, puis ajustées par la suite afin de tenir compte de la quote-part du résultat et des autres éléments du résultat global de la coentreprise ou de l'entreprise associée revenant à la fiducie. La quote-part du résultat de la coentreprise ou de l'entreprise associée revenant à la fiducie est comptabilisée aux états consolidés du résultat global de la fiducie au titre de la quote-part dans le résultat des entreprises associées.

##### iii) Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. La fiducie comptabilise la quote-part de l'actif, du passif, des produits et des charges des entreprises communes qui lui revient.

Les périodes de présentation de l'information financière des entreprises associées, des coentreprises et des entreprises communes sont identiques à celles de la fiducie, et les états financiers sont établis selon les mêmes méthodes comptables.

#### b) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont constitués, sur une base consolidée, de l'ensemble des centres commerciaux, des immeubles en cours d'aménagement, des terrains détenus pour aménagement futur et des parcelles de terrains qui deviennent excédentaires après le remembrement et le morcellement des parcelles utilisées pour l'aménagement. Les immeubles de placement comprennent les participations détenues aux termes d'un bail foncier. La fiducie applique l'IAS 40, *Immeubles de placement*, et a choisi la méthode de la juste valeur pour évaluer ses immeubles de placement. La juste valeur correspond au montant pour lequel les immeubles pourraient être échangés entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale à la date d'évaluation.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

La juste valeur des immeubles de placement repose sur une combinaison d'évaluations externes et internes fondées sur une grille de capitalisation fournie par des évaluateurs indépendants. La direction procède à une revue trimestrielle de la juste valeur de ses immeubles de placement afin d'évaluer la validité continue des hypothèses sous-jacentes, notamment en ce qui concerne les flux de trésorerie et les taux de capitalisation. Lorsque des hausses ou des baisses s'imposent, la fiducie ajuste la juste valeur de ses immeubles de placement en conséquence. Les profits et les pertes liés à la juste valeur connexe sont comptabilisés dans le résultat dans la période au cours de laquelle ils surviennent.

Les immeubles en cours d'aménagement inclus dans les immeubles de placement comprennent les immeubles en cours de construction, lesquels sont comptabilisés à la juste valeur diminuée des coûts engagés en vue de l'achèvement.

Les terrains excédentaires sont inscrits dans les immeubles de placement et sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur des terrains excédentaires repose sur les évaluations externes et internes fondées sur les dernières transactions sur le marché.

Les immeubles de placement sont classés comme détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. L'actif est classé dans cette catégorie, seulement lorsque la direction s'est engagée à l'égard d'un plan de vente, que la vente est probable et qu'elle devrait répondre aux critères de comptabilisation au titre de vente réalisée dans l'année suivant son classement. Les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente sont comptabilisés à la juste valeur diminuée des coûts de sortie. Tout écart entre la juste valeur actuelle et le calcul de la juste valeur diminuée des coûts de sortie au moment du reclassement de l'actif est comptabilisé par le biais de la variation de la juste valeur.

#### *c) Incorporation des coûts dans le coût d'un actif*

La fiducie inscrit à l'actif les coûts d'acquisition des immeubles de placement engagés au moment de l'achat.

Dans le cas des immeubles en cours d'aménagement, la fiducie inscrit à l'actif la totalité des charges directes engagées relativement à leur acquisition, aménagement et construction. Ces charges comprennent tous les coûts directs et les coûts d'emprunt en lien avec des emprunts sur la dette spécifique et la dette générale. Les coûts d'emprunt sont compensés par les intérêts gagnés par la fiducie, le cas échéant, sur les fonds empruntés avant l'utilisation. La période d'aménagement commence lorsque la fiducie engage les dépenses pour l'actif et entreprend les activités nécessaires à la préparation de l'actif préalablement à son utilisation prévue. L'incorporation au coût de l'actif cesse lorsque les activités nécessaires à la préparation de l'actif préalablement à son utilisation sont pratiquement toutes terminées.

#### *d) Constatation des produits*

##### *i) Revenus locatifs*

Les revenus locatifs se composent de loyers payés par les locataires en vertu de contrats de location, notamment les loyers de base, les loyers proportionnels, les loyers linéaires, les impôts fonciers et les montants recouverts au titre de charges d'exploitation ainsi que les produits accessoires, y compris les frais de résiliation de bail. La fiducie conserve la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, comptabilise ses contrats de location conclus avec les locataires à titre de contrats de location simple.

Les montants recouverts au titre de l'entretien des aires communes correspondent à la quote-part des charges d'exploitation des immeubles imputée aux locataires aux termes de contrats de location. Les montants recouverts des locataires au titre de l'entretien des aires communes, des impôts fonciers et des autres charges recouvrables sont comptabilisés à titre de produits de la période au cours de laquelle les services sont fournis.

##### *ii) Loyers linéaires*

Certains baux prévoient i) l'occupation par les locataires pendant une période au cours de laquelle aucun loyer n'est exigible (période de location gratuite) ou prévoient ii) des augmentations des loyers minimaux sur la période de location. Les revenus locatifs sont comptabilisés pour la durée fixe de chaque bail selon le mode linéaire. Les loyers linéaires ou les loyers gratuits à recevoir, le cas échéant, sont comptabilisés à titre de composante des immeubles de placement pour tenir compte de l'écart entre les revenus locatifs comptabilisés et le montant contractuel reçu. Lorsqu'un immeuble est acquis, la durée des baux en

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

vigueur est réputée commencer à la date d'acquisition aux fins des calculs des loyers linéaires. Pour les reconductions de baux, la date d'entrée en vigueur du contrat de location est utilisée pour calculer les loyers linéaires.

#### e) *Impôt sur le résultat*

La fiducie est un fonds commun de placement et est admissible à titre de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt au Canada. En vertu de la législation fiscale en vigueur au Canada, une fiducie de placement immobilier a le droit de déduire les distributions de résultat imposable de sorte à n'avoir aucun impôt à payer, à condition que le bénéfice imposable soit entièrement distribué aux porteurs de parts. Par conséquent, l'impôt sur le résultat, qui se compose de l'impôt exigible et de l'impôt différé, est comptabilisé uniquement pour les sociétés filiales de la fiducie. La fiducie entend continuer d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier et de verser des distributions correspondant au montant nécessaire pour s'assurer qu'elle ne paie aucun impôt sur le résultat.

#### f) *Trésorerie*

La trésorerie représente l'encaisse dans les comptes bancaires et les dépôts à court terme dont l'échéance initiale est inférieure à 90 jours. Le solde de trésorerie de la fiducie n'inclut aucun instrument lié à des titres adossés à des actifs ni aucun programme de papier commercial.

#### g) *Paiements fondés sur des parts*

La fiducie verse des attributions fondées sur des parts, composées d'unités d'actions temporairement incessibles, à certains dirigeants et salariés de la fiducie ou de ses sociétés affiliées. Aux termes du régime d'unités d'actions temporairement incessibles, la juste valeur des unités attribuées est comptabilisée à titre de charge de rémunération sur la période d'acquisition des droits. La juste valeur est déterminée en fonction du cours des parts de la fiducie.

La fiducie verse des attributions fondées sur des parts, qui se composent de parts différées, aux fiduciaires non salariés. Aux termes du régime de parts différées, la juste valeur des parts différées attribuées est comptabilisée à titre de charge de rémunération au cours de la période d'attribution des parts différées et la juste valeur est actualisée à la fin de chaque période de présentation de l'information financière. La juste valeur est déterminée en fonction du cours des parts de la fiducie.

Comme les parts de la fiducie sont remboursables au gré du porteur et sont, par conséquent, considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur conformément à l'IAS 32, *Instruments financiers : présentation*, les unités d'actions ou unités d'actions différées temporairement incessibles sont comptabilisées à titre de passif, car les droits des participants à recevoir un instrument remboursable au gré du porteur constituent un paiement fondé sur des actions réglées en trésorerie selon l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. Le passif au titre des unités d'actions temporairement incessibles ou des unités d'actions différées est ajusté pour tenir compte de la juste valeur de celles-ci à chaque période de présentation de l'information financière, les variations de la juste valeur étant comptabilisées à titre de charge de rémunération.

#### h) *Placements*

Les placements sont constitués des entreprises associées et des coentreprises de la fiducie comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, des autres participations dans des entités non comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des autres actifs financiers détenus jusqu'à échéance. En ce qui concerne les placements dans des entités non comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, les montants reçus ou à recevoir selon la formule de distribution des résultats de l'entité, s'il ne s'agit pas d'un encaissement sous forme de capital ou de financement, figurent dans les résultats. Pour les placements dans des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, les montants reçus sont inscrits sous forme de réduction des placements, et la quote-part du bénéfice net ou de la perte nette découlant de ces placements est inscrite en résultat net pour la période dans la quote-part du résultat dans une entreprise associée et à titre d'augmentation ou de diminution du placement visé.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

Les immeubles de placement détenus par des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont évalués à la juste valeur, conformément à la politique de la fiducie relative à l'ensemble de ses immeubles de placement. La quote-part de la fiducie de tout profit ou perte lié à la juste valeur est calculée selon la liquidation de l'entité visée et la distribution des actifs nets aux partenaires stipulée par les ententes respectives. La quote-part de la fiducie de tout profit ou perte lié à la juste valeur est inscrite en résultat net pour la période au poste quote-part du résultat dans une entreprise associée.

Les placements dans les entités non comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont mesurés à la juste valeur. Voir le point i) ci-après pour la comptabilisation des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance.

#### i) Instruments financiers

La fiducie détient ou a détenu les instruments non dérivés suivants : actifs financiers et passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances, autres passifs financiers et parts de fiducie.

Les actifs financiers et passifs financiers sont compensés, et le solde net est présenté dans l'état de la situation financière, si et seulement si la fiducie a un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et si elle a l'intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

La fiducie utilise la méthode du taux d'intérêt effectif pour les instruments financiers évalués au coût amorti et affecte l'intérêt au cours de la période concernée. Le taux d'intérêt effectif utilisé dans l'application de la méthode du taux d'intérêt effectif (le « taux d'intérêt effectif ») est le taux qui actualise les flux de trésorerie futurs estimés (y compris l'intégralité des commissions payées ou des honoraires reçus qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, des coûts de transaction et de tous les autres primes et escomptes) sur la durée de vie prévue de l'instrument de manière à obtenir la valeur comptable nette à la comptabilisation initiale.

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net sont portés en charges à mesure qu'ils sont engagés à l'état consolidé du résultat global.

#### i) Actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net

Un actif financier est classé comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net s'il est classé comme détenu à des fins de transaction ou s'il est désigné comme tel au moment de la comptabilisation initiale. Un actif financier est classé comme détenu à des fins de transaction s'il est acquis principalement en vue d'être vendu dans un proche avenir, ou s'il fait partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble par la fiducie et qui présentent un profil récent de prise de bénéfices à court terme. Les actifs financiers sont désignés à la juste valeur par le biais du résultat net si la fiducie gère et évalue ces actifs d'après la méthode de la juste valeur, conformément à la stratégie de gestion de risques ou d'investissement documentée. Au moment de la comptabilisation initiale, certains coûts de transaction sont inscrits en résultat net à mesure qu'ils sont engagés. Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, et leurs variations sont comptabilisées dans le résultat net. Les actifs de la fiducie détenus à des fins de transaction sont constitués de trésorerie.

#### ii) Passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net

Les débetures convertibles émises par la fiducie peuvent être converties en parts au gré du porteur et le nombre de parts devant être émises ne varie pas en fonction de leur juste valeur. Comme les parts de la fiducie sont remboursables au gré du porteur et sont, par conséquent, considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur conformément à l'IAS 32, *Instruments financiers : présentation*, les débetures convertibles sont considérées comme un passif contenant des dérivés incorporés classés comme passif.

La fiducie a choisi de comptabiliser l'intégralité de l'encours de chaque débenture convertible à la juste valeur calculée selon i) soit une méthodologie d'évaluation qui tient compte de la volatilité du cours des parts et des écarts de crédit courants, dans le cas de débentures convertibles non cotées, ii) soit le cours de clôture, dans le cas de débentures cotées. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans le résultat net.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

Les parts de société en commandite (« SEC ») échangeables de catégorie B de la filiale de la fiducie sont échangeables contre des parts de la fiducie au gré du porteur. Ces parts échangeables sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur conformément à l'IAS 32, *Instruments financiers : présentation* et doivent être classées à titre de passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net. Les distributions versées sur les parts de SEC échangeables sont comptabilisées à titre de charges financières.

#### iii) Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance

Si la fiducie a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance certains actifs financiers, ces actifs financiers sont classés comme détenus jusqu'à leur échéance. Les actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeur. Toute vente ou tout reclassement d'une quantité non négligeable de placements détenus jusqu'à leur échéance qui ne sont pas proches de leur échéance devrait entraîner le reclassement de l'ensemble des placements détenus jusqu'à leur échéance comme étant disponibles à la vente et empêcher la fiducie de classer les titres de placement comme étant détenus jusqu'à leur échéance pour l'exercice en cours et les deux exercices suivants.

Les actifs détenus jusqu'à leur échéance sont composés d'obligations hypothécaires, d'obligations du gouvernement du Canada et de trésorerie, substituées aux garanties hypothécaires conformément aux ententes de défaillance.

#### iv) Prêts et créances

Les créances clients, les prêts et les autres créances à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif sont classés comme prêts et créances. Ces actifs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, majorée des coûts de transaction qui leur sont directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les prêts et créances sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeur.

Les prêts et créances comprennent les créances, les billets à recevoir et les prêts à des locataires.

#### v) Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers non dérivés qui sont désignés comme étant disponibles à la vente et ne sont pas classés dans l'une des catégories mentionnées plus haut. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et les variations, autres que les pertes de valeur, sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et présentés dans les capitaux propres dans la réserve à la juste valeur. Lorsqu'un actif financier disponible à la vente est décomptabilisé, le cumul du profit ou de la perte inscrit dans les autres éléments du résultat global est transféré dans le résultat net.

La fiducie ne détient actuellement aucun actif financier désigné comme disponible à la vente.

#### vi) Autres passifs financiers

La fiducie comptabilise initialement les titres d'emprunt émis et les créances subordonnées à la date à laquelle ils ont été créés. Tous les autres passifs financiers sont comptabilisés à la date de la transaction à laquelle la fiducie devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

La fiducie décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes ou annulées ou lorsqu'elles arrivent à expiration.

Ces passifs financiers sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, ces passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les autres passifs financiers de la fiducie se composent des créditeurs et charges à payer, des billets à payer, des obligations hypothécaires à payer, de la dette bancaire, de la facilité de crédit-relais et des emprunts hypothécaires à payer.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

#### vii) Parts de fiducie

Les parts de la fiducie sont remboursables au gré du porteur et sont, par conséquent, considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur. Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés dans le passif financier, sauf si certaines conditions sont satisfaites selon l'IAS 32, *Instruments financiers : présentation*, auquel cas, les instruments remboursables peuvent être comptabilisés dans les capitaux propres. Les parts de la fiducie remplissent les conditions de l'IAS 32 et sont, par conséquent, présentés à titre de capitaux propres.

#### j) Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés de la fiducie consistent en des swaps de taux d'intérêt et en un contrat à terme sur obligations (qui ne remplissent pas les conditions pour la comptabilité de couverture) qui ont été conclus afin de gérer l'incidence des taux d'intérêt variables sur certains emprunts à long terme. Les dérivés de la fiducie sont initialement constatés à la juste valeur. Les coûts de transaction attribuables sont comptabilisés dans le résultat net à mesure qu'ils sont engagés. Après la comptabilisation initiale, les dérivés sont évalués à la juste valeur, et les variations sont comptabilisées dans le résultat net au cours de la période de présentation de l'information financière.

#### k) Charges de location

Les paiements aux locataires aux termes de contrats de location sont désignés soit comme des allocations pour améliorations locatives, qui rehaussent la valeur de l'immeuble, soit comme des incitatifs à la prise à bail. Lorsque l'obligation correspond à une allocation pour améliorations locatives, la fiducie est considérée comme ayant acquis un actif. Par conséquent, les améliorations locatives sont inscrites à l'actif comme composante des immeubles de placement. Lorsque l'obligation correspond à un incitatif à la prise à bail, le montant est comptabilisé comme un actif constituant une composante d'immeubles de placement, et est différé et amorti sur la durée du bail et porté en réduction des produits.

#### l) Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêt liées aux emprunts, aux variations de la juste valeur des passifs financiers, à l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt et du contrat à terme sur obligations et aux coûts de transaction en lien avec l'émission de passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (comme les débentures convertibles). Les coûts de transaction liés aux passifs financiers présentés au coût amorti sont présentés avec l'instrument d'emprunt connexe et sont amortis dans les charges financières selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée de vie attendue de l'emprunt connexe.

#### m) Changements de méthodes comptables

##### i) Améliorations annuelles des IFRS

Des modifications à portée restreinte ont été apportées en vue de clarifier les éléments qui suivent dans les normes concernées : modifications apportées au plan de sortie aux termes de l'IFRS 5, *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*, et présentation de l'information « ailleurs dans son rapport financier intermédiaire » aux termes de l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*. Ces modifications sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'adoption de ces modifications n'a eu aucune incidence notable sur les états financiers de la fiducie.

##### ii) Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes

Le 16 mai 2014, l'IASB a publié la version modifiée de l'IFRS 11 intitulée *Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes*. Ces modifications rendent obligatoire la comptabilisation visant les regroupements d'entreprises aux acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes dont l'activité constitue une entreprise. Les modifications s'appliquent de manière prospective aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'adoption de ces modifications n'a eu aucune incidence sur les états financiers de la fiducie.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

#### iii) Présentation des états financiers

La fiducie a adopté les modifications à l'IAS I intitulé *Présentation des états financiers* avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'adoption de ces modifications n'a eu aucune incidence notable sur les états financiers de la fiducie.

#### n) *Changements futurs de méthodes comptables*

##### i) Initiative concernant les informations à fournir (modifications à l'IAS 7)

Les modifications exigent la présentation d'informations qui permettent aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les variations des passifs découlant des activités de financement, notamment les variations attribuables aux flux de trésorerie et les variations sans effet sur la trésorerie. Un moyen de remplir cette nouvelle obligation d'information consiste à établir un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture des passifs liés aux activités de financement. La fiducie adoptera les modifications à l'IAS 7 dans ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La fiducie ne s'attend pas à ce que les modifications aient une incidence significative sur les états financiers.

##### ii) Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre des pertes latentes (modifications à l'IAS 12)

Les modifications précisent que l'existence d'une différence temporaire déductible dépend uniquement d'une comparaison de la valeur comptable d'un actif et de sa valeur fiscale à la fin de la période de présentation de l'information financière et qu'elle n'est pas touchée par d'éventuels changements de la valeur comptable ou de la manière attendue de recouvrer l'actif. Les modifications clarifient également la méthode de détermination des bénéfices imposables futurs servant à évaluer l'utilisation des différences temporaires déductibles. La fiducie adoptera les modifications de l'IAS 12 pour l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La fiducie ne s'attend pas à ce que les modifications aient une incidence significative sur les états financiers.

##### iii) Transfert des immeubles de placement (modifications à l'IAS 40)

Les modifications précisent qu'une entité peut transférer un immeuble dans les ou depuis les immeubles de placement lorsque, et seulement lorsque, un changement de vocation survient et que des éléments probants attestent qu'un changement de vocation est survenu et que la liste des circonstances dans lesquelles un changement de vocation survient n'est pas exhaustive. La fiducie a l'intention d'adopter les modifications à l'IAS 40 dans ses états financiers pour l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. La fiducie ne s'attend pas à ce que les modifications aient une incidence significative sur les états financiers.

##### iv) Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (modifications à l'IFRS 2)

Les modifications énoncent les exigences relatives à la comptabilisation : des effets des conditions d'acquisitions des droits et des conditions accessoires à l'acquisition des droits sur l'évaluation des paiements fondés sur des actions qui sont réglés en trésorerie; des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui comportent des modalités de règlement net pour les obligations relatives aux retenues d'impôt à la source; et d'une modification des modalités et conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui a pour effet que la transaction, qui a été considérée comme étant réglée en trésorerie, est reclassée comme étant réglée en instruments de capitaux propres. La fiducie a l'intention d'adopter les modifications à l'IFRS 2 pour ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'incidence de l'adoption de ces modifications n'a pas encore été établie.

##### v) Produits tirés de contrats conclus avec des clients

Le 28 mai 2014, l'IASB a publié l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. La nouvelle norme entre en vigueur pour les exercices clos à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'adoption anticipée étant permise.

L'IFRS 15 remplace l'IAS 11, *Contrats de construction*, l'IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, l'IFRIC 13, *Programme de fidélisation de la clientèle*, l'IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, l'IFRIC 18, *Transferts d'actifs provenant de clients*, et l'interprétation SIC-31, *Produits des activités ordinaires - Opérations de troc impliquant des services de publicité*. La norme prévoit un modèle unique visant les contrats conclus avec des clients ainsi que deux approches de comptabilisation des produits, soit à un moment précis, soit progressivement. Le modèle préconise une analyse des

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

transactions en cinq étapes en fonction des contrats afin de déterminer s'il doit y avoir comptabilisation des produits et à quel moment, ainsi que le montant concerné. De nouvelles estimations et de nouveaux seuils de détermination sont instaurés qui peuvent toucher le montant des produits ou le calendrier de comptabilisation.

La nouvelle norme s'applique aux contrats conclus avec des clients mais ne s'applique pas aux contrats d'assurance, aux instruments financiers ni aux contrats de location, qui sont régis par d'autres IFRS. La fiducie entend appliquer l'IFRS 15 et les précisions pour ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'incidence de l'adoption de ces modifications n'a pas encore été établie.

#### vi) Instruments financiers

Le 24 juillet 2014, l'IASB a publié la version complète de l'IFRS 9 (l'IFRS 9 (2014), *Instruments financiers*). L'entrée en vigueur de l'IFRS 9 (2014) est obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et cette norme doit être appliquée de manière rétrospective, sous réserve de certaines dispenses. L'adoption anticipée est permise. Le retraitement de l'information des périodes antérieures n'est pas obligatoire et est permis uniquement si aucune information a posteriori n'est utilisée.

L'IFRS 9 (2014) instaure de nouvelles exigences visant le classement et l'évaluation des actifs financiers. Aux termes de l'IFRS 9 (2014), les actifs financiers sont classés et évalués selon le modèle économique dans le cadre duquel ils sont détenus et des caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels.

La norme intègre d'autres modifications visant les passifs financiers ainsi qu'une modification au titre de la dépréciation par l'instauration d'un modèle ayant trait aux pertes de crédit attendues dans le calcul de la perte de valeur. L'IFRS 9 (2014) instaure également une nouvelle norme de comptabilité de couverture générale qui harmonise la comptabilité de couverture avec la gestion des risques. Cette nouvelle norme ne modifie pas radicalement les types de relations de couverture ni l'obligation d'évaluer et de comptabiliser l'inefficacité. En revanche, elle tient compte d'un plus grand nombre de stratégies de couverture utilisées dans la gestion des risques qui sont admissibles au titre de la comptabilité de couverture et prévoit le recours accru au jugement pour évaluer l'efficacité d'une relation de couverture. Des dispositions transitoires particulières ont été établies à l'égard de l'application du nouveau modèle de couverture général.

La fiducie entend appliquer l'IFRS 9 (2014) dans ses états financiers pour l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'incidence de l'adoption de ces modifications n'a pas encore été établie.

#### vii) Contrats de location

Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié l'IFRS 16, *Contrats de location*. La nouvelle norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. L'application anticipée est permise uniquement pour les entités qui appliquent l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* au plus tard à la date de l'adoption initiale de l'IFRS 16. L'IFRS 16 remplace l'IAS 17, *Contrats de location*.

Cette norme instaure un modèle de comptabilisation unique qui oblige le preneur à comptabiliser les actifs et les passifs relatifs à tous les contrats de location assortis d'une durée d'au moins 12 mois, à moins que l'actif sous-jacent soit de faible valeur. Le preneur est tenu de comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation à l'égard de son droit de faire usage de l'actif sous-jacent ainsi qu'un passif au titre du contrat de location à l'égard de son obligation de verser des paiements locatifs.

Cette norme reprend pour l'essentiel les obligations de comptabilisation visant le bailleur que prévoyait l'IAS 17, tout en exigeant toutefois que ceux-ci fournissent des renseignements plus étoffés.

D'autres aspects du modèle de comptabilisation des contrats de location ont été touchés, notamment la définition même de contrat de location. Des dispositions transitoires sont prévues.

La fiducie a l'intention d'adopter l'IFRS 16 pour ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. L'incidence de l'adoption de ces modifications n'a pas encore été établie.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

#### viii) Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016)

Le 8 décembre 2016, dans le cadre de son processus annuel d'amélioration, l'IASB a publié des modifications à portée limitée portant sur trois normes. Des modifications ont été apportées aux normes suivantes :

- Des modifications ont été apportées afin de préciser que l'IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités*, s'applique également aux participations classées comme détenues en vue de la vente, détenues à des fins de distribution ou comme des activités abandonnées, avec prise d'effet rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017;
- Suppression des exemptions périmées pour les nouveaux adoptants aux termes d'IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière*, avec prise d'effet pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018;
- Précision que le choix d'évaluer à la juste valeur une entreprise associée ou une coentreprise selon l'IAS 28, *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises*, dans le cas des participations détenues directement ou indirectement par l'entremise d'un organisme de capital-risque ou d'une autre entité admissible, peut être fait individuellement pour chaque participation. Les modifications ont pris effet rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La fiducie a l'intention d'adopter ces modifications à ses états financiers pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ou 2018, selon le cas. La fiducie est d'avis que ces modifications n'auront pas une incidence significative sur les états financiers.

#### 4. Acquisition des participations de partenaires financiers

Avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la fiducie a fait l'acquisition des participations ne donnant pas le contrôle de quatre entités qui, collectivement, détiennent en propriété sept immeubles situés au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard. En outre, la fiducie a acquis une participation de 43 % dans un immeuble situé à l'Île-du-Prince-Édouard, dans lequel elle détenait déjà une participation. Les participations de la fiducie dans ces entités ou immeubles avant et après les transactions s'établissent comme suit :

	31 décembre 2014	1 <sup>er</sup> janvier 2015
Spring Park Plaza Inc.	85 %	100 %
Exhibition Plaza Inc.	55 %	90 %
Granville Street Properties Limited Partnership	60 %	90 %
Wildan Properties Limited Partnership	60 %	90 %
University Plaza	43 %	86 %

Le prix d'achat net, après la reprise de la dette, s'est chiffré à 6,1 millions de dollars et a été réglé au moyen de l'émission de 1 319 000 parts de SEC échangeables de catégorie B (note 17) d'une société en commandite filiale au prix de 4,60 \$ la part de SEC, ces parts étant échangeables contre des parts de la fiducie à raison de une pour une. À la date de clôture, le cours des parts de la fiducie était de 4,09 \$ et l'écart entre le montant de l'ajustement des participations ne donnant pas le contrôle et la juste valeur de la contrepartie versée a été comptabilisé en capitaux propres, comme suit :

Juste valeur des participations ne donnant pas le contrôle acquises	8 007 \$
Moins l'émission de 1 152 000 parts de SEC échangeables de catégorie B	(4 712)
Accroissement du résultat non distribué au 1 <sup>er</sup> janvier 2015	3 295 \$

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

En ce qui concerne University Plaza, cet immeuble était auparavant comptabilisé à titre d'entreprise commune et la participation de 43 % de la fiducie était comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle. À la suite de l'acquisition, la fiducie consolide University Plaza compte tenu d'une participation ne donnant pas le contrôle de 14 %. L'acquisition de la participation de 43 % dans University Plaza a été comptabilisée à titre d'acquisition d'actifs, comme suit :

Juste valeur des actifs nets acquis :	
Immeuble de placement	3 299 \$
Trésorerie	840
Créances	13
Charges payées d'avance et acomptes	2
Emprunt hypothécaire à payer	(2 248)
Billets à payer	(97)
Créditeurs et charges à payer	(623)
Participation ne donnant pas le contrôle	(503)
<b>Total des actifs nets acquis au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	<b>683 \$</b>

Prix d'achat réglé au moyen de ce qui suit :	
Émission de 167 000 parts de SEC échangeables de catégorie B avec prise d'effet le 1 <sup>er</sup> janvier 2015	683 \$

### 5. Immeubles de placement

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Solde à l'ouverture de l'exercice	945 757 \$	889 291 \$
Ajouts (déductions) :		
Entrées d'immeubles de placement	18 586	32 832
Acquisition d'une participation majoritaire dans University Plaza (note 4)	–	3 299
Entrées - acquisitions d'immeubles de placement et de terrains	15 122	31 962
Sorties	(21 491)	(19 504)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	(92)	(1 800)
Variation des loyers linéaires à recevoir	359	85
Variation de la juste valeur <sup>1)</sup>	1 648	9 592
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>959 889 \$</b>	<b>945 757 \$</b>

<sup>1)</sup> La variation de la juste valeur comprend un montant de 895 000 \$ (néant au 31 décembre 2015) lié à des immeubles dans lesquels la fiducie détient une participation de 20 % et des intérêts économiques de 50 % en sus du capital investi.

La plupart des immeubles de placement de la fiducie ont été donnés en nantissement aux termes des diverses conventions d'emprunt.

Les immeubles de placement sont inscrits à la juste valeur conformément aux méthodes, estimations et hypothèses clés indiquées dans le texte qui suit.

#### i) Évaluations externes

Des évaluations indépendantes sont obtenues dans le cadre normal des activités pour répondre aux exigences des activités de refinancement. Le cas échéant, la juste valeur des différents immeubles de placement se fonde sur ces évaluations externes. Dans le tableau ci-dessus, une tranche de 281 millions de dollars de la juste valeur totale des immeubles de placement est fondée sur ces évaluations externes (164 millions de dollars au 31 décembre 2015).

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

#### ii) Approche interne - méthode de capitalisation directe par le résultat

Selon cette approche, la fiducie détermine la juste valeur selon un taux de capitalisation imputé aux produits d'exploitation nets normalisés (produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation des immeubles). Le taux de capitalisation de chaque immeuble constitue l'hypothèse clé. Chaque trimestre, la fiducie reçoit un barème des taux de capitalisation d'un évaluateur externe indépendant. Ce barème fournit une fourchette des taux par régions géographiques, déclinés par types et qualités d'immeubles d'une région donnée. La fiducie utilise les taux figurant dans la fourchette des taux de capitalisation fournis. Si les fourchettes des taux de capitalisation fournies en externe varient d'une période comptable à la suivante ou si un autre taux à l'intérieur des fourchettes fournies se révèle plus approprié que le taux utilisé précédemment, la juste valeur des immeubles de placement augmentera ou diminuera en conséquence.

Au 31 décembre 2016, la fiducie a utilisé la fourchette de taux de capitalisation suivante :

	Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	Taux de capitalisation		
		moyens pondérés	Marché primaire	Marché secondaire
Indépendants ou petites surfaces	68	6,45 %	5,50 % - 8,50 %	6,00 % - 9,00 %
Restaurants à service rapide	121	7,30 %	5,50 % - 9,00 %	6,00 % - 11,00 %
Centres linéaires avec locataire clé – Catégorie A	14	7,11 %	6,00 % - 8,25 %	6,25 % - 9,00 %
Centres linéaires avec locataire clé – Catégorie B	30	6,97 %	6,00 % - 8,50 %	6,75 % - 10,00 %
Centres linéaires sans locataire clé	38	7,66 %	6,00 % - 9,00 %	6,50 % - 11,00 %
Mails fermés – Régionaux	4	7,79 %	7,50 % - 9,50 %	7,50 % - 11,00 %
	275	7,03 %		

<sup>1)</sup> Ne tient pas compte de certains immeubles en cours d'aménagement ni des fiducies et des partenariats non consolidés.

Indépendants ou petites surfaces – S'entendent des commerces de détail indépendants autres que des restaurants, comme des pharmacies ou autres détaillants d'envergure nationale. Peut inclure une superficie louable brute (« SLB ») nominale supplémentaire si la SLB représente au plus 15 % de la SLB totale ou des produits bruts.

Restaurants à service rapide – S'entendent de restaurateurs indépendants.

Centres linéaires avec locataire clé – Catégorie A – S'entendent des centres commerciaux linéaires dont les locataires clés sont des magasins d'alimentation ou l'équivalent, d'une superficie de 20 000 à 125 000 pieds carrés, dont les locataires clés représentent 70 % ou plus de la SLB ou des produits bruts.

Centres linéaires avec locataire clé – Catégorie B – S'entendent des centres commerciaux linéaires dont les locataires clé sont des magasins d'alimentation ou l'équivalent, d'une superficie de 20 000 à 200 000 pieds carrés, dont les locataires clés représentent moins de 70 % de la SLB ou des produits bruts.

Centres linéaires sans locataire clé – S'entendent des centres commerciaux linéaires sans locataire clé, d'une superficie inférieure à 75 000 pieds carrés.

Mails fermés - Régionaux – S'entendent des centres commerciaux régionaux fermés dont les locataires clés sont des magasins d'alimentation ou des grands magasins/grands magasins populaires ou l'équivalent.

Au 31 décembre 2016, une diminution de 0,25 % des taux de capitalisation utilisés pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement aurait donné lieu à une augmentation des immeubles de placement d'environ 34,9 millions de dollars. Une augmentation de 0,25 % des taux de capitalisation utilisés aurait donné lieu à une diminution des immeubles de placement d'environ 32,5 millions de dollars.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

Au 31 décembre 2015, la fiducie a utilisé la fourchette de taux de capitalisation suivante :

	Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	Taux de capitalisation moyens pondérés	Marché primaire	Marché secondaire
Indépendants ou petites surfaces	67	6,45 %	5,50 % - 8,00 %	5,75 % - 9,00 %
Restaurants à service rapide	136	7,15 %	5,50 % - 9,00 %	6,00 % - 11,00 %
Centres linéaires avec locataire clé – Catégorie A	16	7,04 %	6,00 % - 8,25 %	6,50 % - 9,00 %
Centres linéaires avec locataire clé – Catégorie B	26	6,92 %	6,25 % - 8,50 %	7,00 % - 10,00 %
Centres linéaires sans locataire clé	35	7,90 %	6,00 % - 9,00 %	6,50 % - 10,00 %
Mails fermés – Régionaux	3	7,85 %	7,50 % - 9,50 %	7,50 % - 11,00 %
	285	7,04 %		

<sup>1)</sup> Ne tient pas compte de certains immeubles en cours d'aménagement ni des fiducies et des partenariats non consolidés.

#### a) Loyers linéaires

Au 31 décembre 2016, les immeubles de placement comprennent des loyers linéaires à recevoir de 12,3 millions de dollars (11,9 millions de dollars au 31 décembre 2015) qui résultent de la comptabilisation des revenus locatifs de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, conformément à l'IAS 17, *Contrats de location*.

#### b) Terrains excédentaires

Au 31 décembre 2016, les immeubles de placement comprennent des terrains excédentaires d'une juste valeur de 3,6 millions de dollars (4,0 millions de dollars au 31 décembre 2015).

#### c) Immeubles en cours d'aménagement

Au 31 décembre 2016, les immeubles de placement comprennent des immeubles en cours d'aménagement ou de réaménagement de 48,0 millions de dollars (39,0 millions de dollars au 31 décembre 2015).

#### d) Coûts d'emprunt

Le montant total des coûts d'emprunt inscrit à l'actif pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 se chiffre à 126 000 \$ (335 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2015).

#### e) Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la fiducie a fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 5,5 % dans Village Shopping Centre, situé à St. John's, T.-N.-L. pour une contrepartie de 2,7 millions de dollars. La fiducie détient désormais une participation de 50,0 % dans cet immeuble. La fiducie a également fait l'acquisition d'une participation de 50,0 % d'une partie sans lien de dépendance dans trois immeubles situés à Miramichi, au Nouveau-Brunswick, à Cornwall, en Ontario et à New Liskeard en Ontario pour une contrepartie de 11,5 millions de dollars. En contrepartie de l'acquisition, la fiducie a versé un montant en trésorerie de 750 000 \$, a consenti un prêt hypothécaire accordé par le vendeur avec versement d'intérêt seulement garanti par un des immeubles de 5,25 millions de dollars portant intérêt à un taux annuel de 5,00 % et assorti d'un terme de sept ans et a émis des débentures convertibles de série VII à 5,50 % pour un montant de 5,5 millions de dollars (voir la note 10). Le prêt hypothécaire accordé par le vendeur est remboursable en tout temps sans pénalité. Les coûts de clôture liés à l'acquisition se sont chiffrés à 155 000 \$. La fiducie a également fait l'acquisition de terrains aux fins d'aménagement à Saint John, au Nouveau-Brunswick, pour une contrepartie de 757 000 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la fiducie a acquis des terrains et immeubles à réaménager à Kenora et à Midland, en Ontario, pour 16,3 millions de dollars. Le 30 septembre 2015, la fiducie a vendu une participation de 80 % dans ces deux biens immobiliers (voir la note 5 f)). La fiducie a également fait l'acquisition de terrains et immeubles à Moncton, au Nouveau-Brunswick, pour 4,0 millions de dollars, à Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, pour 5,1 millions de dollars ainsi qu'à Sherbrooke, au Québec, pour 4,4 millions de dollars. Des terrains à aménager ont été acquis à Corner Brook, à Terre-Neuve, pour 1,0 million de dollars et à Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, pour 1,1 million de dollars.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

#### f) *Sorties*

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la fiducie a procédé à la sortie d'immeubles productifs pour un produit net de 20,5 millions de dollars à Aurora, en Ontario, à Calgary, en Alberta, ainsi qu'à London, Markham, Toronto et Mississauga en Ontario. Par ailleurs, la fiducie a procédé à la sortie d'immeubles productifs à Toronto et à Windsor en Ontario pour un produit net de 1,8 million de dollars, qui avaient été comptabilisés comme des immeubles de placement détenus en vue de la vente au 31 décembre 2015 (voir la note 5 g) ci-après). La fiducie a également procédé à la sortie de terrains excédentaires à Fredericton et à Oromocto au Nouveau-Brunswick, ainsi qu'à Coaticook, au Québec, pour un produit net de 997 000 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la fiducie a procédé à la sortie d'immeubles productifs pour un produit net de 5,3 millions de dollars à Selkirk, au Manitoba, à Windsor, en Nouvelle-Écosse, à Oshawa, à Toronto et à Whitby, en Ontario, ainsi qu'à Mont-Laurier, au Québec. La fiducie a également procédé à la sortie d'un terrain, à Brandon, au Manitoba, pour un produit net de 125 000 \$ et d'un terrain à Sherbrooke, au Québec, pour 1,0 million de dollars. Le 30 septembre 2015, la fiducie a vendu une participation de 80 % dans deux immeubles productifs, à Kenora et à Midland, en Ontario, pour 13,0 millions de dollars. La participation conservée de 20 % est comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle. La fiducie et son partenaire recevront un rendement privilégié sur le capital investi dans les immeubles, le reliquat des flux de trésorerie tirés des immeubles étant réparti à parts égales entre les deux partenaires. En outre, la fiducie a procédé à la sortie d'un immeuble productif à Drayton Valley, en Alberta, pour un produit net de 550 000 \$, qui était comptabilisé à titre d'immeuble de placement détenu en vue de la vente au 31 décembre 2014.

#### g) *Immeubles détenus en vue de la vente*

La fiducie détient des immeubles de placement distincts détenus en vue de la vente, de 92 000 \$ (terrain situé à Kenora, en Ontario) au 31 décembre 2016 (immeubles de placement de 1,8 million de dollars situés à Toronto et à Windsor, en Ontario au 31 décembre 2015).

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

### 6. Placements

Les placements s'établissent comme suit :

	Participation	Rendement privilégié	Rendement résiduel	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<b>Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence</b>					
Société en commandite Centennial Plaza	10 %	10 %	20 %	11 853 \$	9 625 \$
Société en commandite Trois-Rivières	15 %	10 %	30 %	2 775	2 329
Société en commandite Plazacorp-Shediac	10 %	8 %	50 %	1 557	1 463
Société en commandite VGH	20 %	8 %	27 %	4 128	2 785
Société en commandite Plazacorp Ontario1	25 %	4 %	25 %	2 221	2 174
Société en commandite Plazacorp Ontario2	50 %	–	–	3 495	3 288
Société en commandite Plazacorp Ontario3	50 %	–	–	2 119	2 038
Société en commandite Plazacorp Ontario4	50 %	–	–	1 951	1 711
Société en commandite RBEG	50 %	–	–	2 716	2 329
Société en commandite CPRDL	50 %	–	–	2 258	2 148
Fundy Retail Ltd.	50 %	–	–	913	697
Société en commandite Saint-Hyacinthe	25 %	–	–	174	169
Société en commandite The Shoppes at Galway	50 %	–	–	9 226	8 596
				<b>45 386</b>	<b>39 352</b>
<b>Placements comptabilisés à la juste valeur</b>					
Northwest Plaza Commercial Trust	10 %	–	–	1 165	1 148
				<b>46 551</b>	<b>40 500</b>
	<b>Dates d'échéance</b>	<b>Taux moyen pondéré</b>			
<b>Placements détenus jusqu'à l'échéance</b>					
Obligations et trésorerie substituées aux garanties hypothécaires	1 <sup>er</sup> août 2017	7,0 %		99	19 310
Total des placements				<b>46 650</b>	59 810
Moins la tranche à court terme des placements				<b>(99)</b>	(19 211)
Placements – Tranche à long terme				<b>46 551 \$</b>	<b>40 599 \$</b>

La fiducie exerce une influence notable sur les entités détenues comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans lesquelles elle détient une participation inférieure à 20 %, car elle a le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles des entités détenues, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

La quote-part du résultat liée aux placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence figurant ci-dessus est distribuée d'abord à titre de rendement privilégié du capital investi, comme il est indiqué ci-dessus, le solde étant distribué à titre de rendement résiduel comme il est indiqué ci-dessus.

Les placements détenus jusqu'à l'échéance au 31 décembre 2016 sont composés de placements constitués d'obligations hypothécaires totalisant 99 000 \$ assorties d'un rendement de 7 % (obligations hypothécaires de 99 000 \$ assorties d'un taux de rendement de 7 % et obligations du gouvernement du Canada totalisant 19,1 millions de dollars assorties de rendements variant entre 1,25 % et 3,00 % au 31 décembre 2015).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, la fiducie a reçu des distributions de 1,2 million de dollars (811 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2015) découlant de ses placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, la fiducie a fait des apports de 2,1 millions de dollars (8,7 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2015) à ses placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. De l'apport de 2,1 millions de dollars, une tranche de 1,6 million de dollars a trait à l'acquisition d'un nouvel immeuble en cours d'aménagement au sein de la société en commandite Centennial Plaza.

# Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

Le tableau qui suit présente un résumé des informations financières relatives aux placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, non ajustées pour tenir compte de la participation en pourcentage détenue par la fiducie :

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	Placements comptabilisés à la juste valeur	Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	Placements comptabilisés à la juste valeur
Trésorerie	3 909 \$	495 \$	3 773 \$	717 \$
Actifs courants	711 \$	135 \$	1 226 \$	611 \$
Actifs non courants	286 838 \$	42 353 \$	264 200 \$	42 633 \$
Passifs courants	2 458 \$	219 \$	1 402 \$	235 \$
Passifs non courants	142 260 \$	29 789 \$	132 673 \$	30 755 \$
Produits	20 510 \$	3 400 \$	18 566 \$	3 264 \$
Charges	(12 298) \$	(3 067) \$	(11 370) \$	(3 327) \$
Profit (perte) au titre de la juste valeur	5 337 \$	(9) \$	(1 370) \$	(915) \$
Profit (perte)	13 549 \$	324 \$	5 826 \$	(978) \$

### 7. Créances

Les créances s'établissent comme suit :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Créances liées aux locataires, déduction faite du compte de correction de valeur	1 417 \$	1 356 \$
Taxe d'accise	1 007	1 364
Autres créances	1 063	738
Impôts sur le résultat à recevoir	55	39
Total des créances	3 542 \$	3 497 \$

La fiducie établit son compte de correction de valeur pour créances douteuses individuellement pour chaque locataire en tenant compte, entre autres facteurs, des modalités des contrats de location, de la conjoncture du secteur d'activité et de l'état des comptes des locataires. Les comptes sont radiés uniquement lorsque tous les efforts de recouvrement ont été épuisés. Le solde du compte de correction de valeur pour créances douteuses au 31 décembre 2016 s'élève à 138 000 \$ (250 000 \$ au 31 décembre 2015). Ce montant est déduit des créances liées aux locataires.

Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (néant pour l'exercice clos le 31 décembre 2015).

### 8. Charges payées d'avance et acomptes

Les charges payées d'avance et les acomptes s'établissent comme suit :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Charges payées d'avance	2 367 \$	2 346 \$
Acomptes au titre d'acquisitions et de financements	104	440
Acomptes soumis à restrictions, principalement des entiercements au titre des impôts fonciers aux termes de conventions hypothécaires	47	774
Total des charges payées d'avance et des acomptes	2 518 \$	3 560 \$

### 9. Billets à recevoir

Les billets à recevoir correspondent à des billets qui doivent être acquittés par les copropriétaires d'immeubles de placement conformément aux exigences de financement à court terme au cours de l'aménagement d'immeubles de placement et par les actionnaires ayant des participations ne donnant pas le contrôle dans des entités consolidées. Les billets sont exigibles à vue.

# Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

### 10. Débentures à payer

Les débentures à payer s'établissent comme suit :

	Date d'échéance	Taux d'intérêt	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Débentures convertibles <sup>1)</sup>				
Série B		8,00 %	– \$	9 248 \$
Série C	31 décembre 2017	7,00 %	16 079	17 598
Série D	31 décembre 2018	5,75 %	34 510	33 660
Série VII	30 juin 2021	5,50 %	5 583	–
Total des débentures convertibles			56 172	60 506
Non convertibles <sup>2), 3)</sup>	Dates diverses (voir ci-après)	5,00 %	4 000	3 984
Total des débentures à payer			60 172	64 490
Moins la partie courante des débentures à payer			(16 079)	(9 248)
Débentures à payer - partie non courante			44 093 \$	55 242 \$

<sup>1)</sup> Comptabilisées à la juste valeur en fonction du cours de clôture des débentures, la variation de la juste valeur en 2016 correspondant à une perte de 1,3 million de dollars (profit de 1,1 million de dollars en 2015).

<sup>2)</sup> Comptabilisées au coût amorti.

<sup>3)</sup> Déduction faite des charges financières non amorties de néant (16 000 \$ au 31 décembre 2015).

Les débentures convertibles et non convertibles sont de rang inférieur et ne sont pas garanties.

Les débentures convertibles sont assorties des modalités suivantes :

	Série C	Série D	Série VII
Prix de conversion	Voir ci-après	5,75 \$	6,04 \$
Date du premier remboursement par la fiducie	31 décembre 2015	31 décembre 2016	30 juin 2019
Date de remboursement par anticipation à la valeur nominale	31 décembre 2016	31 décembre 2017	30 juin 2020
Date d'échéance	31 décembre 2017	31 décembre 2018	30 juin 2021
Valeur nominale en cours	15 169 \$	34 000 \$	5 500 \$
Cotées	oui	oui	non

Les débentures non convertibles sont assorties des échéances suivantes :

	Tranche A	Tranche B	Tranche C	Total
Valeur nominale en cours	1 600 \$	2 300 \$	100 \$	4 000 \$
Date d'échéance	26 février 2018	15 avril 2018	2 mai 2018	

Les débentures convertibles de séries B et C ont été reprises à l'acquisition de KEYreit. Étant donné le changement de contrôle de KEYreit et aux termes des actes de fiducie respectifs dans leur version complétée et modifiée, dans le cadre d'un changement de contrôle, chaque tranche de 1 000 \$ du capital des débentures de série C est convertible en un montant de 112,76 \$ en trésorerie et 190 parts de la fiducie.

Le 24 mars 2016, la fiducie a émis un avis de remboursement visant les débentures convertibles de série B. Les débentures convertibles de série B en circulation se chiffrant à 9,2 millions de dollars ont été remboursées le 29 avril 2016.

Le 15 juin 2016, des débentures convertibles de série VII d'un montant de 5,5 millions de dollars ont été émises dans le cadre d'un financement visant l'acquisition d'une participation de 50,0 % dans trois immeubles (se reporter à la note 5e)).

Le 30 novembre 2016, la fiducie a émis un avis de remboursement visant le rachat des débentures convertibles de série C à 7,0 % le 9 janvier 2017. Au cours de l'exercice, un montant de 1,75 million de dollars de débentures de série C convertibles a été converti en 333 000 unités et 198 000 \$ en trésorerie.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

### 11. Obligations hypothécaires à payer

Les obligations hypothécaires à payer sont garanties par les immeubles suivants :

							31 décembre 2016	31 décembre 2015
	Série V	Série VI	Série VII	Série IX	Série X	Série XI	Total	Total
Boulevard Hebert Plaza, Edmundston, N.B., hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	1 185 \$
Fairville Boulevard (ANBL), Saint John, N.B., hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang	–	–	–	–	–	–	–	900
Terrains à réaménager, Lansdowne, St. John's, T.-N.- L., hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang	–	–	–	–	–	–	–	3 860
Divers immeubles, hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang	–	–	–	3 000	–	–	3 000	3 000
Torbram Rd, Brampton, Ont., hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang	–	–	–	–	6 000	–	6 000	6 000
Divers immeubles, hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang	–	–	–	–	–	6 000	6 000	–
Montant brut des obligations hypothécaires à payer	–	–	–	3 000	6 000	6 000	15 000	14 945
Moins les charges financières non amorties							(252)	(184)
Moins la partie courante des obligations hypothécaires à payer							(2 905)	(5 874)
Montant net des obligations hypothécaires à payer – partie non courante							11 843 \$	8 887 \$

	Série IX	Série X	Série XI
Taux d'intérêt	5,50 %	5,00 %	5,00 %
Date d'échéance	15 juillet 2017	25 juin 2020	8 juillet 2019
Montant	3 000 \$	6 000 \$	6 000 \$

En février 2016, les obligations hypothécaires de série VI de 900 000 \$ sont arrivées à échéance et ont été remboursées.

En juin 2016, les obligations hypothécaires de série V de 1 185 000 \$ sont arrivées à échéance et ont été remboursées.

En août 2016, les obligations hypothécaires de série VII de 3 860 000 \$ sont arrivées à échéance et ont été remboursées.

Le 8 juillet 2016 et le 15 août 2016, la fiducie a émis des obligations hypothécaires à taux variable de série XI pour un montant total de 6,0 millions de dollars.

Les obligations hypothécaires de séries X et XI peuvent être affectées à un immeuble grevé d'une charge de premier ou de deuxième rang jusqu'à concurrence de 90 % du coût de celui-ci. S'il s'agit d'une charge de deuxième rang, le total de la dette, y compris les obligations hypothécaires, ne peut être supérieur à 90 %. Ces obligations hypothécaires peuvent être réaffectées à divers immeubles au besoin.

La fiducie n'a pas le droit de rembourser les obligations hypothécaires de série IX avant la date d'échéance.

La fiducie peut rembourser jusqu'à la moitié des obligations hypothécaires de séries X et XI à leur valeur nominale aux premier et deuxième anniversaires, soit le 25 juin 2018 et le 25 juin 2019 pour les obligations hypothécaires de série X et le 8 juillet 2017 et le 8 juillet 2018 pour les obligations hypothécaires de série XI.

# Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

### 12. Emprunts hypothécaires à payer

	Fourchette des taux d'intérêt	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré	Dates d'échéance	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Emprunts à taux fixe :	2,47 % - 7,29 %	4,67 %	Jusqu'en juin 2034	<b>452 231</b>	\$ 460 506
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt				<b>357</b>	440
Juste valeur du contrat à terme sur obligations relativement à des emprunts hypothécaires à long terme futurs				–	131
Réévaluation d'emprunts à l'acquisition de KEYreit, déduction faite de l'amortissement de 5 619 \$ (5 259 \$ au 31 décembre 2015)				<b>415</b>	775
Moins les charges financières non amorties				<b>(3 024)</b>	(3 250)
Total net des emprunts à taux fixe				<b>449 979</b>	458 602
Emprunts à taux variable					
- Facilité d'aménagement de 20 millions de dollars	Taux préférentiel majoré de 0,75 % ou taux des AB majoré de 2,25 %		31 juillet 2017	<b>2 825</b>	3 503
- Facilité d'aménagement de 15 millions de dollars	Taux préférentiel majoré de 0,75 % ou taux des AB majoré de 2,00 %		31 juillet 2018	<b>4 075</b>	7 899
- Facilité de crédit à la construction non renouvelable et garantie de 3,0 millions de dollars	Taux préférentiel majoré de 1,25 % ou taux des AB majoré de 2,50 %		26 août 2017	<b>2 622</b>	1 632
- Facilité de crédit à la construction non renouvelable et garantie de 907 000 \$	Taux préférentiel majoré de 1,00 % ou taux des AB majoré de 2,50 %		16 décembre 2017	<b>467</b>	467
Moins les charges financières non amorties				<b>(124)</b>	(59)
Total net des emprunts à taux variable				<b>9 865</b>	13 442
Montant net des emprunts hypothécaires				<b>459 844</b>	472 044
Moins les emprunts hypothécaires pour les immeubles de placement détenus en vue de la vente				–	(742)
Moins la partie courante des emprunts hypothécaires à payer				<b>(45 005)</b>	(63 882)
Total des emprunts hypothécaires à payer – partie non courante				<b>414 839</b>	\$ 407 420

Tous les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges grevant des actifs précis. Les charges financières non amorties se composent d'honoraires et de coûts engagés pour obtenir le financement hypothécaire, moins le cumul des amortissements.

Afin de financer ses activités d'aménagement, la fiducie dispose de deux facilités d'aménagement auprès de banques à chartre canadiennes, dont elle peut se prévaloir en donnant des actifs précis en nantissement. Une facilité de 20,0 millions de dollars porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,75 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 %, et l'autre facilité de 15,0 millions de dollars porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,75 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 %. Au 31 décembre 2016, un montant de 28,1 millions de dollars était disponible aux termes de ces facilités d'aménagement (23,6 millions de dollars au 31 décembre 2015). Le financement est garanti par des charges hypothécaires de premier rang sur des immeubles en cours d'aménagement. La fiducie doit maintenir certains ratios financiers aux termes de ces facilités, notamment des ratios emprunts-valeur, des ratios de couverture de la dette, des ratios de couverture des intérêts et des taux d'occupation, ainsi que certains ratios visant les capitaux propres. Au 31 décembre 2016, la fiducie se conformait à toutes ces clauses restrictives financières.

Dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, la fiducie a repris au deuxième trimestre de 2015 un emprunt hypothécaire à taux variable de 4,0 millions de dollars qui était assorti d'un swap de taux d'intérêt (qui fixe le taux d'intérêt variable). Le swap de taux d'intérêt vient à échéance le 13 août 2023 et est comptabilisé à la juste valeur, la variation de celle-ci étant comptabilisée en résultat net.

# Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

En juillet 2015, la fiducie a conclu un contrat de couverture de taux d'intérêt sous la forme d'un contrat à terme sur obligations avec une banque à charte canadienne, en prévision du financement à long terme visant deux immeubles à aménager une fois achevés afin de couvrir le taux des obligations du gouvernement du Canada sur 10 ans. La couverture était assortie d'un notionnel de 6,0 millions de dollars et d'une durée de 12 mois, la date de règlement étant le 29 juillet 2016. Le taux de couverture global était de 1,715 %. Le contrat à terme sur obligations n'était pas admissible à la comptabilité de couverture selon les IFRS. Par conséquent, les variations de sa juste valeur (en fonction des flux de trésorerie futurs estimatifs calculés selon les courbes de rendement observables) ont été comptabilisées en résultat net à chaque période de présentation de l'information financière. Le 29 juillet 2016, le contrat à terme sur obligations est arrivé à échéance et un montant de 368 000 \$ a été payé selon le taux des obligations du gouvernement du Canada applicable à la date d'échéance.

### 13. Dette bancaire

Une banque à charte canadienne a accordé à la fiducie une facilité de crédit d'exploitation de 30,0 millions de dollars (30,0 millions de dollars au 31 décembre 2015) portant intérêt au taux préférentiel majoré de 0,75 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 %, échéant le 31 juillet 2018. Le montant pouvant être prélevé fluctue en fonction des actifs précis donnés en nantissement. En fonction des actifs donnés en nantissement au 31 décembre 2016, la limite disponible est de 30,0 millions de dollars. Au 31 décembre 2016, un montant de 12,6 millions de dollars (26,5 millions de dollars au 31 décembre 2015) était prélevé sur la facilité et, par conséquent, le montant maximal pouvant être prélevé sur cette facilité de crédit s'élevait à 16,4 millions de dollars (3,0 millions de dollars au 31 décembre 2015), déduction faite des lettres de crédit en cours de 1,0 million de dollars (532 000 \$ au 31 décembre 2015). À titre de garantie, au 31 décembre 2016, la fiducie a fourni une débenture à vue de 50,0 millions de dollars garantie par une hypothèque de premier rang grevant 23 immeubles.

### 14. Billets à payer

Les billets à payer s'établissent comme suit :

	Taux d'intérêt	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<b>Billets sans intérêt</b>			
Entités détenues en propriété (directement ou indirectement) et contrôlées par Michael Zakuta, président-chef de la direction et fiduciaire de la fiducie ou sur lesquelles il exerce une influence notable <sup>1)</sup>	s. o.	261 \$ 929	261 \$ 914
Parties non liées et participations ne donnant pas le contrôle	s. o.		
<b>Total des billets à payer</b>		<b>1 190 \$</b>	<b>1 175 \$</b>

<sup>1)</sup> Les billets sont remboursables à la vente ou au refinancement de l'actif connexe.

### 15. Impôt sur le résultat

La fiducie est admissible à titre de fiducie de placement immobilier (« FPI ») aux fins de l'impôt sur le résultat au Canada. La fiducie prévoit distribuer la totalité de son résultat imposable aux porteurs de parts et elle a le droit de déduire ces distributions de son résultat aux fins de l'impôt. Par conséquent, aucune charge d'impôt exigible au Canada n'est requise, à l'exception des montants détenus par les sociétés filiales canadiennes.

Lorsqu'une entité n'est pas admissible à titre de FPI aux fins de l'impôt sur le résultat au Canada, elle ne peut déduire certaines distributions de son résultat aux fins de l'impôt canadien. Par conséquent, l'entité est assujettie à l'impôt à un taux quasi équivalent au taux d'impôt général des sociétés à l'égard du résultat imposable distribué. Les distributions versées en sus du résultat imposable continuent d'être traitées comme un remboursement de capital pour les porteurs de parts. Le résultat imposable non distribué est assujetti au taux maximum d'impôt marginal des particuliers. La fiducie consolide certaines sociétés entièrement détenues qui demeurent assujetties à l'impôt. L'information fiscale et la charge d'impôt pour l'exercice considéré ont trait uniquement à ces sociétés.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

Les éléments de l'impôt différé aux états consolidés de la situation financière se présentent comme suit :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<u>Actif d'impôt sur le résultat différé</u>		
Reports en avant de pertes fiscales des filiales	126 \$	237 \$
<u>Passif d'impôt sur le résultat différé</u>		
Immeubles productifs	7 217	6 076
Passif d'impôt sur le résultat différé, montant net	7 091 \$	5 839 \$

#### 16. Salaires et avantages du personnel

Les salaires et avantages du personnel payés par la fiducie au cours de l'exercice ont totalisé 10,4 millions de dollars, dont une tranche de 4,0 millions de dollars est imputée aux charges d'exploitation, une tranche de 5,9 millions de dollars est inscrite dans les charges administratives et une tranche de 0,5 million de dollars est incorporée dans le coût des immeubles productifs (9,7 millions de dollars, dont une tranche de 3,5 millions de dollars imputée aux charges d'exploitation, une tranche de 5,7 millions de dollars inscrite dans les charges administratives et une tranche de 0,5 million de dollars incorporée dans le coût des immeubles productifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2015).

#### 17. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

##### a) Capital autorisé

Aux termes de la déclaration de fiducie, un nombre illimité de parts et de parts avec droit de vote spéciales peut être émis. Les parts avec droit de vote spéciales sont émises uniquement en parallèle avec l'émission de titres échangeables contre des parts.

Une part avec droit de vote spéciale ne confère aucun droit économique ni droit de bénéficiaire à l'égard de la fiducie, notamment à l'égard de ses distributions ou actifs. En revanche, elle donne le droit au porteur inscrit à un nombre de voix aux assemblées des porteurs de parts correspondant au nombre de parts pouvant être obtenues à l'échange du titre échangeable auquel se rattache cette part avec droit de vote spéciale. Les parts avec droit de vote spéciales ne peuvent être émises que dans le cadre de l'émission de titres échangeables contre des parts afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard de la fiducie. La création ou l'émission de parts avec droit de vote spéciales est assujettie à l'aval préalable par écrit de la Bourse de Toronto.

En outre, des parts privilégiées peuvent à l'occasion être créées ou émises en une ou plusieurs catégories (chaque catégorie pouvant se composer d'un nombre illimité de séries) sans l'approbation des porteurs de parts habiles à voter. Avant l'émission de parts privilégiées d'une série quelconque, le conseil des fiduciaires passe un acte de modification de la déclaration de fiducie contenant une description de la série, notamment les désignations, droits, privilèges, restrictions et modalités dont il aura décidé, ainsi que la catégorie de parts privilégiées à laquelle se rattache la série en question. L'émission de parts privilégiées est également assujettie à l'aval préalable par écrit de la Bourse de Toronto.

##### b) Capital émis et en circulation

###### i) Parts de SEC échangeables de catégorie B

L'une des filiales de la société a émis 1 319 000 parts de SEC échangeables de catégorie B avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Ces parts ont été émises en règlement du prix d'achat net de l'acquisition par la fiducie des participations de certains partenaires financiers dans huit immeubles (voir note 4). Ces parts de SEC échangeables de catégorie B sont l'équivalent économique de parts de la fiducie et sont échangeables contre des parts de la fiducie à raison de une pour une. Les parts sont des instruments remboursables au gré du porteur, la fiducie ayant l'obligation contractuelle d'émettre des parts de fiducie aux porteurs de parts échangeables dans le cadre du remboursement.

Les porteurs de parts de SEC échangeables ont le droit de recevoir des distributions par part égales à celles que reçoivent les porteurs de parts de la fiducie.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Parts (en milliers)	Montant	Parts (en milliers)	Montant
Parts de SEC échangeables en circulation à l'ouverture de l'exercice	1 319	6 199 \$	–	– \$
Parts de SEC échangeables émises durant l'exercice	–	–	1 319	5 395
Ajustement de juste valeur pour l'exercice	–	396	–	804
Parts de SEC échangeables en circulation à la clôture de l'exercice	1 319	6 595 \$	1 319	6 199 \$

#### ii) Parts avec droit de vote spéciales

Au 31 décembre 2016, 1 319 000 parts avec droit de vote spéciales étaient en circulation et se rattachaient à 1 319 000 parts de SEC échangeables de catégorie B d'une filiale de la fiducie (voir la note 4 et le texte ci-dessus).

#### iii) Parts

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Parts de fiducie (en milliers)	Montant	Parts de fiducie (en milliers)	Montant
Parts en circulation, à l'ouverture de l'exercice	92 858	233 224 \$	92 564	231 974 \$
Émission de parts :				
Parts émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne, déduction faite des frais d'émission	5 003	21 674	–	–
Parts émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions	290	1 358	267	1 124
Parts émises dans le cadre du régime d'UATI	4	18	27	126
Parts émises par voie de conversion de débetures convertibles (note 10)				
- valeur nominale des débetures	333	1 554	–	–
- incidence de la juste valeur des débetures convertibles		183	–	–
Parts en circulation à la clôture de l'exercice	98 488	258 011 \$	92 858	233 224 \$

Les porteurs de parts ont le droit de demander à la fiducie de racheter leurs parts i) à 90 % du cours de la part (le cours s'entend à cette fin dans la déclaration de fiducie du cours moyen pondéré des 10 jours de bourse précédents) ou ii) au cours de clôture (le cours de clôture s'entend à cette fin dans la déclaration de fiducie du cours moyen pondéré à la date en question) le plus récent à la date de rachat si ce montant est inférieur. Le prix de rachat est réglé, soit au comptant jusqu'à concurrence de 50 000 \$ pour tous les rachats durant le même mois civil, soit au moyen d'un billet à payer. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, aucun porteur de parts n'a demandé le rachat de parts.

La fiducie offre un régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») afin de permettre aux porteurs de parts résidant au Canada d'acquérir des parts supplémentaires de la fiducie en réinvestissant les distributions tirées de leurs parts. Les parts émises dans le cadre du RRD sont émises à même le capital autorisé de la fiducie, à un prix fondé sur le cours de clôture quotidien moyen pondéré des parts pour la période de cinq jours à la Bourse de Toronto précédant immédiatement la date de distribution concernée. Les participants reçoivent également des « parts gratuites » d'un montant égal à 3 % du montant des distributions réinvesties.

Le 31 mars 2016, la fiducie a procédé à un placement de 5,0 millions de parts à un prix de 4,60 \$ par part pour un produit net de 23,0 millions de dollars. Les coûts du placement s'élèvent à 1,3 million de dollars.

## 18. Régime d'unités d'action temporairement inaccessibles et régime de parts différées

La fiducie a en place un régime d'unités d'actions temporairement inaccessibles (les « UATI ») qui lui permet de récompenser les membres de la haute direction et les salariés pour leurs apports soutenus ainsi que de les attirer, de les fidéliser et de les motiver. Les UATI peuvent être attribuées de temps à autre au gré de l'Administrateur (soit le comité de gouvernance et de rémunération du conseil des fiduciaires). Chaque UATI représente théoriquement une part de la fiducie. Chaque UATI portée au compte d'un participant donne droit à une distribution d'UATI supplémentaires correspondant au montant des distributions

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

versées par part par la fiducie sur ses parts (les « UATI en distributions »). Le nombre d'UATI en distributions à émettre pour chaque versement de distributions correspondra au montant global des distributions à payer à un participant sur ses UATI, divisé par le cours de clôture moyen pondéré des parts en fonction du volume des cinq jours de bourse précédant immédiatement la journée applicable. Les droits aux UATI en distributions sont acquis immédiatement et peuvent être réglés sous forme de trésorerie ou de parts au gré du participant, déduction faite de toute retenue d'impôt applicable. Les droits des UATI sont acquis de la façon suivante : un tiers d'une attribution donnée au premier anniversaire de la date d'attribution, un tiers au deuxième anniversaire de la date d'attribution et le reliquat au troisième anniversaire de la date d'attribution. À l'acquisition des droits, les UATI doivent être réglées contre un montant en trésorerie ou des parts, ou une combinaison des deux au gré du participant, déduction faite de toute retenue d'impôt applicable. À l'heure actuelle, le nombre maximal de parts qui peut être émis aux termes du régime d'UATI au rachat d'UATI et d'UATI en distributions est de 5 789 715. Au total, 281 400 UATI ont été attribuées dans le cadre du régime d'UATI depuis la création de celui-ci. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les droits visant 6 998 (57 740 pour l'exercice clos le 31 décembre 2015) parts ont été acquis et 3 480 (25 185 pour l'exercice clos le 31 décembre 2015) parts ont été émises (compte non tenu des parts émises au rachat d'UATI en distributions). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, une charge de rémunération de 67 000 \$ (140 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2015) a été comptabilisée à l'égard des UATI.

	<b>31 décembre 2016</b>	31 décembre 2015
Unités d'actions temporairement inaccessibles en circulation à l'ouverture de l'exercice	<b>12 732</b>	72 072
Attribuées	<b>97 400</b>	–
Dont les droits sont acquis	<b>(6 998)</b>	(57 740)
Frappées d'extinction	<b>(4 534)</b>	(1 600)
Unités d'actions temporairement inaccessibles en circulation à la clôture de l'exercice	<b>98 600</b>	12 732

En 2015, la fiducie a instauré un régime de parts différées (le « RPD ») pour les fiduciaires non salariés. Les participants peuvent recevoir des parts différées au gré du comité de gouvernance et de rémunération. Chaque part différée est l'équivalent économique d'une part. En revanche, en aucun cas les parts différées ne sauraient être considérées comme des parts ou conférer aux participants des droits à titre de porteurs de parts, notamment des droits de vote ou des droits en cas de liquidation. Les participants peuvent choisir de recevoir sous forme de parts différées jusqu'à la totalité de leur rémunération de fiduciaire, de leurs jetons de présence et d'autres rémunérations que leur verse la fiducie durant une année civile en leur qualité de fiduciaire ou de président d'un comité de la fiducie. Chaque part différée donne droit à une distribution de parts différées supplémentaires correspondant au montant des distributions par part versées par la fiducie. Les droits liés aux parts différées sont acquis dès l'attribution ou l'émission. Le participant peut demander le rachat de ses parts différées à compter de la date à laquelle il cesse d'être fiduciaire. Les parts différées peuvent être rachetées en totalité ou en partie contre des parts de la fiducie émises à même le capital ou contre un montant en trésorerie, au gré du participant, déduction faite de toute retenue d'impôt applicable. Le nombre maximal de parts qui peut être émis aux termes du RPD au rachat de parts différées est de 750 000. Au total, 40 265 parts différées ont été attribuées ou émises dans le cadre du RPD depuis sa constitution et pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, et une charge de rémunération de 121 000 \$ a été comptabilisée (80 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2015).

	<b>31 décembre 2016</b>	31 décembre 2015
Parts différées en circulation, à l'ouverture de l'exercice	<b>17 098</b>	–
Attribuées	<b>9 940</b>	11 765
Honoraires de fiduciaires sous forme de parts différées	<b>11 799</b>	4 932
Distributions payées sur les parts différées sous forme de parts différées additionnelles	<b>1 428</b>	401
Parts différées en circulation à la clôture de l'exercice	<b>40 265</b>	17 098

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

#### 19. Distributions par part

Les distributions sont déclarées chaque mois au gré du conseil des fiduciaires de la fiducie, à condition que celui-ci ait l'intention de verser des distributions d'un montant suffisant pour réduire ou éliminer la charge d'impôt de la fiducie en vertu de la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « LIR »).

	2016	2015
Distributions en trésorerie déclarées	25 278 \$	23 177 \$
Montant des distributions en trésorerie nécessaire pour éliminer la charge d'impôt en vertu de la partie I de la LIR	14 879	2 980
Total des distributions en trésorerie discrétionnaires	10 399 \$	20 197 \$

#### 20. Variation du fonds de roulement hors trésorerie

	2016	2015
Créances	(29) \$	(1 594) \$
Charges payées d'avance et acomptes	709	(315)
Créditeurs et charges à payer	2 074	238
Total des flux de trésorerie liés à la variation du fonds de roulement hors trésorerie	2 754 \$	(1 671) \$

#### 21. Transactions avec des parties liées

Les transactions que la fiducie a réalisées avec des parties liées sont indiquées ci-après. Toutes les transactions avec des parties liées ont été comptabilisées à la valeur d'échange.

##### a) Obligations et débetures

Certains fiduciaires détiennent, directement ou indirectement, des obligations hypothécaires et des débetures de la fiducie comme suit (indiquées à la valeur nominale) :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Édouard Babineau	150 \$	250 \$
Earl Brewer	125	219
Stephen Johnson	100	–
Michael Zakuta	100	250
Total	475 \$	719 \$

D'autres principaux dirigeants détiennent des obligations hypothécaires de la fiducie d'une valeur de 20 000 \$ au 31 décembre 2016 (45 000 \$ au 31 décembre 2015).

##### b) Billets à payer à des parties liées

Les billets sans intérêt indiqués ci-après existaient au moment de l'acquisition d'immeubles en septembre 2000. Certains des billets sont à payer à des parties contrôlées directement ou indirectement par Michael Zakuta. Les billets sont remboursables à la vente ou au refinancement de l'actif connexe.

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Entités détenues en propriété (directement ou indirectement) et contrôlées par Michael Zakuta, président- chef de la direction et fiduciaire de la fiducie, ou sur lesquelles il exerce une influence notable	261 \$	261 \$

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

#### c) Autres transactions conclues avec des principaux dirigeants

- i) TC Land LP, entité contrôlée par Michael Zakuta et Earl Brewer, loue neuf parcelles de terrain à Plaza contre un loyer annuel total de 1,1 million de dollars. Les baux fonciers expirent à diverses dates s'échelonnant entre octobre 2043 et novembre 2047, sous réserve des options de renouvellement. Tous ces baux fonciers sont assortis d'options d'achat, dont une à prix déterminé, et les autres, à la juste valeur du marché.
- ii) Earl Brewer et Michael Zakuta détiennent, directement ou indirectement, des intérêts communs dans la participation de 25 % de la fiducie dans le Gateway Mall, à Sussex, au Nouveau-Brunswick. Une filiale de la fiducie assure la gestion du centre commercial. Au 31 décembre 2016, le Gateway Mall devait 120 000 \$ à certains de ses propriétaires (120 000 \$ au 31 décembre 2015). Le montant proportionnel dû à la fiducie est de 30 000 \$ (30 000 \$ au 31 décembre 2015). En outre, une créance de 5 000 \$ est due à la fiducie au titre des frais de gestion d'immeuble (5 000 \$ au 31 décembre 2015). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, une filiale de la fiducie avait gagné un montant de 76 000 \$ au titre des frais de gestion et de location d'immeuble liés à ce centre commercial (69 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2015).
- iii) Earl Brewer et Michael Zakuta détiennent des intérêts communs dans la participation de 10 % de la fiducie dans Northwest Plaza Commercial Trust, propriétaire du Northwest Centre, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Une filiale de la fiducie assure la gestion du centre commercial. Au 31 décembre 2016, aucune créance n'est due à la fiducie au titre des frais de gestion d'immeuble (15 000 \$ au 31 décembre 2015). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, une filiale de la fiducie avait gagné un montant de 112 000 \$ au titre des frais de gestion, de location et d'aménagement d'immeuble liés à ce centre commercial (201 000 \$ au 31 décembre 2015).
- iv) En octobre 2016, la fiducie a vendu un terrain à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, pour un produit brut de 760 000 \$. Le terrain a été vendu à une entité contrôlée par Earl Brewer et Michael Zakuta aux fins d'un projet résidentiel. Les fiduciaires indépendants de la fiducie ont revu et approuvé cette transaction.
- v) Le bureau montréalais de Plaza Group Management Limited (filiale entièrement détenue de la fiducie) partage des locaux pour bureaux avec une société que détient indirectement Michael Zakuta dans un immeuble de bureaux appartenant à cette partie liée. Aucun loyer minimal de base n'est payable à l'égard des locaux.

#### d) Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants sont les personnes qui ont l'autorité et la responsabilité de planifier, de diriger et de contrôler les activités de l'entité, directement ou indirectement, y compris tout fiduciaire de l'entité. Le tableau qui suit présente la rémunération des fiduciaires et des autres principaux dirigeants de la fiducie au cours des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015 :

	2016	2015
Salaires et avantages	2 574 \$	2 559 \$
Paiements fondés sur des actions, y compris les parts différées et les unités d'actions temporairement incessibles	121	161
Total de la rémunération des principaux dirigeants	2 695 \$	2 720 \$

Au cours des exercices clos le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015, aucun montant n'a été versé au titre d'avantages du personnel postérieurs à l'emploi, d'avantages du personnel à long terme ou d'indemnités de départ.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

#### e) Filiales importantes

	Participation	
	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Plaza Master Limited Partnership	100 %	100 %
Lemarchant Property Holdings Inc.	100 %	100 %
Plaza Retail Limited Partnership #1	100 %	100 %
Bedford Commons 2 Property Holdings Inc.	100 %	100 %
Plaza Group Management Limited	100 %	100 %
Stavanger Torbay Limited Partnership	90 %	90 %
Spring Park Plaza Inc. <sup>1)</sup>	100 %	100 %
Granville Street Properties Limited Partnership <sup>1)</sup>	90 %	90 %
Wildan Properties Limited Partnership <sup>1)</sup>	90 %	90 %
Exhibition Plaza Inc. <sup>1)</sup>	90 %	90 %
Scott's Real Estate Limited Partnership	100 %	100 %
Scott's Acquisition Inc.	100 %	100 %
Riverside Emerald (Timmins) Limited Partnership	80 %	80 %

<sup>1)</sup> Avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la participation a changé en raison de l'acquisition de certaines des participations de partenaires financiers dans cette entité. Voir la note 4 pour de plus amples renseignements.

## 22. Participations dans des entreprises communes

Comme il est décrit à la note 3 a), les états financiers consolidés comprennent la participation proportionnelle de la fiducie dans les activités considérées comme des entreprises communes avec d'autres parties. Les montants suivants représentent le total des montants proportionnels consolidés pour ces entreprises communes :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Trésorerie	2 345 \$	1 501 \$
Actifs courants	3 488 \$	3 551 \$
Actifs non courants	177 022 \$	161 016 \$
Passifs courants	15 502 \$	5 579 \$
Passifs non courants	78 005 \$	85 098 \$
Produits	17 924 \$	16 930 \$
Charges	(11 566) \$	(10 805) \$
Profit (perte) au titre de la juste valeur	1 297 \$	2 049 \$

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

Le tableau suivant détaille la participation de la fiducie dans des placements directs et indirects et les copropriétés dans des actifs immobiliers.

	Participation	
	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<b>Méthode comptable – consolidation proportionnelle</b>		
Les Galeries Montmagny et Plaza Taché (Qc)	50 %	50 %
Bureau en Gros (Qc)	50 %	50 %
Plaza SP, Magog (Qc)	50 %	50 %
Carrefour des Seigneurs (Qc)	25 %	25 %
Galerie des Cantons (Qc)	50 %	50 %
Plaza BDP, Deux-Montagnes (Qc)	37,5 %	37,5 %
Plaza Jean XXIII (Qc)	50 %	50 %
Plaza BBRF (Qc)	50 %	50 %
Plaza TS Magog (Qc)	50 %	50 %
Plaza de l'Ouest (Qc)	50 %	50 %
Plaza HBD (Qc)	33 %	33 %
4999, chemin Queen-Mary (Qc)	25 %	25 %
600 JP Perrault (Qc)	50 %	50 %
201 Chain Lake Drive Plaza (N.-É.)	50 %	50 %
209 Chain Lake Drive Plaza (N.-É.)	50 %	50 %
Tacoma Centre (N.-É.)	50 %	50 %
Tacoma Shoppers (N.-É.)	50 %	50 %
Robie Street Truro Plaza (N.-É.)	25 %	25 %
210 Wyse Road (N.-É.)	50 %	50 %
Scott Street Plaza (Ont.)	50 %	50 %
St. Josephs Boulevard (Ont.)	50 %	50 %
Civic Centre Road (Ont.)	50 %	50 %
Ontario Street Port Hope (Ont.)	50 %	50 %
Dufferin and Wilson (Ont.)	50 %	50 %
615 King Street (Ont.)	50 %	50 %
Park Street Plaza (Ont.)	20 %	20 %
Mountainview Plaza (Ont.)	20 %	20 %
Eastcourt (Ont.)	50 %	–
Timiskaming (Ont.)	50 %	–
KGH Plaza (N.-B.)	25 %	25 %
681 Mountain Road (N.-B.)	25 %	25 %
201 Main Street - Sussex (N.-B.)	25 %	25 %
Northumberland Plaza (N.-B.)	50 %	–
The Village Shopping Centre (T.-N.-L.)	50 %	44,5 %

### 23. Éventualités, engagements, garanties et indemnités, litiges et provisions

#### a) Éventualités

La facilité de crédit d'aménagement de 20,0 millions de dollars est assortie d'un montant disponible de 1,5 million de dollars sous forme de lettres de crédit. Au 31 décembre 2016, aucune lettre de crédit n'était émise ou en cours aux termes de cette facilité de crédit (néant au 31 décembre 2015).

La facilité de crédit d'aménagement de 15,0 millions de dollars est assortie d'un montant disponible de 500 000 \$ sous forme de lettres de crédit. Au 31 décembre 2016, aucune lettre de crédit n'était émise ou en cours aux termes de cette facilité de crédit (néant au 31 décembre 2015).

La facilité de crédit liée aux activités d'exploitation de 30,0 millions de dollars est assortie d'un montant disponible de 2,0 millions de dollars sous forme de lettres de crédit. Au 31 décembre 2016, des lettres de crédit totalisant 1,0 million de dollars (532 000 \$ au 31 décembre 2015) étaient émises et en cours.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

La facilité de crédit à la construction non renouvelable garantie de 3,0 millions de dollars est assortie d'un montant disponible de 100 000 \$ sous forme de lettres de crédit, à hauteur de la participation de 20 % de la fiducie. Au 31 décembre 2016, aucune lettre de crédit n'était émise ni en cours (néant au 31 décembre 2015).

#### b) Engagements

Le tableau qui suit présente les engagements estimatifs de la fiducie au 31 décembre 2016 à l'égard de certains projets en cours d'aménagement et d'autres obligations à long terme.

	Exercice 1 2017	Exercice 2 2018	Exercice 3 2019	Exercice 4 2020	Exercice 5 2021	Après 5 ans	Total de la valeur nominale
Emprunts hypothécaires							
– paiements périodiques	10 309 \$	10 255 \$	9 580 \$	8 836 \$	7 284 \$	31 317 \$	77 581 \$
Emprunts hypothécaires							
– montant dû à l'échéance	24 707	15 276	50 572	64 379	28 646	191 070	374 650
Facilités de crédit							
d'aménagement	2 825	4 075	–	–	–	–	6 900
Prêts à la construction	3 089	–	–	–	–	–	3 089
Dette bancaire	–	12 562	–	–	–	–	12 562
Obligations hypothécaires							
à payer	3 000	–	6 000	6 000	–	–	15 000
Débitures <sup>1)</sup>	15 169	38 000	–	–	5 500	–	58 669
Contrats de location simples							
fonciers <sup>2)</sup>	3 175	3 152	3 190	3 209	3 255	131 819	147 800
Activités d'aménagement	7 053	–	–	–	–	–	7 053
Total des obligations contractuelles	<b>69 327 \$</b>	<b>83 320 \$</b>	<b>69 342 \$</b>	<b>82 424 \$</b>	<b>44 685 \$</b>	<b>354 206 \$</b>	<b>703 304 \$</b>

<sup>1)</sup> Présentées à la valeur nominale.

<sup>2)</sup> Les contrats de location simple fonciers viennent à échéance (y compris les périodes de renouvellement automatique) à des dates échelonnées de 2017 à 2084 et sont assortis d'options de renouvellement non automatique pour des périodes de 10 à 66 ans.

#### c) Garanties et indemnités

La fiducie continue de garantir certaines dettes reprises par les acquéreurs relativement à des sorties d'immeubles effectuées dans le passé. Ces garanties seront maintenues jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Ces engagements font l'objet de conventions d'indemnité. Au 31 décembre 2016, la fiducie garantissait également un engagement de 5,5 millions de dollars (5,7 millions de dollars au 31 décembre 2015) se rapportant à des emprunts hypothécaires visant trois immeubles dans lesquels elle détenait une participation de 75 % et qu'elle a vendue en janvier 2009. Ces emprunts hypothécaires sont assortis d'une durée résiduelle moyenne pondérée de 6,1 ans (7,1 ans au 31 décembre 2015).

La fiducie pourrait être tenue responsable de certaines obligations de ses coentrepreneurs. La garantie accordée au créancier hypothécaire d'un immeuble indépendant situé à Granby, au Québec, fait l'objet d'une garantie réciproque consentie par les autres copropriétaires relativement au montant intégral de l'emprunt. Au 31 décembre 2016, l'exposition totale de la fiducie à l'égard de la garantie réciproque s'élève à 554 000 \$ (568 000 \$ au 31 décembre 2015). De plus, la fiducie a accordé des garanties excédant son pourcentage de participation à l'égard de six centres linéaires et de trois immeubles indépendants. Ces garanties excédentaires s'élèvent à 18,4 millions de dollars (18,6 millions de dollars au 31 décembre 2015).

#### d) Litiges

La fiducie est d'avis que toute obligation qui pourrait découler de litiges actuels ou en instance n'aurait aucune incidence défavorable importante sur les présents états financiers.

# Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

---

### e) Provisions

Une provision est comptabilisée lorsque la fiducie a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière fiable, et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. La fiducie n'a comptabilisé aucune provision au 31 décembre 2016 (néant au 31 décembre 2015).

## 24. Instruments financiers et gestion des risques

Dans le cours normal des activités, la fiducie est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent avoir une incidence sur le rendement de son exploitation. Le conseil des fiduciaires examine périodiquement les pratiques de gestion des risques de la fiducie. Les risques et les mesures prises pour gérer ces risques sont décrits dans le texte qui suit.

### a) Risque de taux d'intérêt

En général, la fiducie a pour politique de contracter des emprunts à taux variable uniquement pour les immeubles en cours d'aménagement et les immeubles donnés en nantissement à l'égard de la facilité de crédit d'exploitation. Tous les autres emprunts sont convertis en emprunts à taux fixe lorsque la conjoncture est favorable, dès que possible après qu'un actif atteint le stade d'immeuble productif.

La fiducie a classé ses actifs et passifs financiers à taux fixe en tant qu'actifs et passifs financiers détenus jusqu'à l'échéance. Une variation des taux d'intérêt à la date de présentation de l'information financière ne se répercuterait donc pas sur le résultat net. La fiducie atténue son exposition au risque d'intérêt à taux fixe en échelonnant les échéances afin d'éviter l'arrivée à échéance de montants trop considérables d'emprunts au cours d'un même exercice. Si la conjoncture le justifie, la fiducie peut tenter de renégocier ses emprunts existants afin de profiter de taux d'intérêt moins élevés. La fiducie atténue son exposition au risque de taux d'intérêt à court terme en obtenant dans la mesure du possible du financement à long terme (au moins 10 ans). Autant que faire se peut, la fiducie apparie la durée de l'emprunt à l'égard d'un immeuble à la durée moyenne du contrat de location de sorte que tout relèvement du taux d'intérêt puisse être contrebalancé par l'accroissement des tarifs de location.

La fiducie a conclu des contrats de swaps de taux d'intérêt avec une banque à charte canadienne relativement aux emprunts hypothécaires contractés en 2010, afin de convertir en taux fixes les taux variables de ces emprunts. Les swaps viennent à échéance le 31 juillet 2020. Comme les swaps ont trait à la dette d'une entreprise émettrice comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence, les swaps de taux d'intérêt ont été comptabilisés à la juste valeur avec les placements, et les variations de la juste valeur sont inscrites dans la quote-part du résultat des entreprises associées. La juste valeur de ces contrats donne lieu à un passif relatif à la quote-part de la fiducie de 257 000 \$ au 31 décembre 2016 (361 000 \$ au 31 décembre 2015). Il existe un risque que les taux d'intérêt fluctuent au cours de la durée de l'emprunt hypothécaire. La fiducie entend détenir les emprunts hypothécaires jusqu'à leur échéance et ne réalisera vraisemblablement pas les fluctuations de la juste valeur. La juste valeur correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimatifs en fonction des courbes de rendement observables.

Dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble en 2015, la fiducie a repris un emprunt hypothécaire à taux variable qui était assorti d'un swap de taux d'intérêt (qui fixe le taux d'intérêt variable). Le swap de taux d'intérêt vient à échéance le 13 août 2023. La juste valeur correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimatifs en fonction des courbes de rendement observables.

En juillet 2015, la fiducie a conclu un contrat de couverture de taux d'intérêt sous la forme d'un contrat à terme sur obligations avec une banque à charte canadienne, en prévision du financement à long terme visant deux immeubles à aménager une fois achevés afin de couvrir le taux des obligations du gouvernement du Canada sur 10 ans. La couverture était assortie d'un notionnel de 6,0 millions de dollars et d'une durée de 12 mois, la date de règlement étant le 29 juillet 2016. Le taux couvert global était de 1,715 %. Le contrat à terme sur obligations n'était pas admissible à titre de couverture selon des IFRS. Par conséquent, les variations de sa juste valeur (en fonction des flux de trésorerie futurs estimatifs calculés selon les courbes de rendement observables) étaient comptabilisées en résultat net à chaque période de présentation de l'information financière. Le 29 juillet 2016, le contrat à terme sur obligations est arrivé à échéance et un montant de 368 000 \$ a été versé selon le taux des obligations du gouvernement du Canada applicable à la date d'échéance.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

Les créances clients et les dettes fournisseurs (autres que les acomptes des locataires) ne portent pas intérêt et comportent des dates de règlement au cours d'un exercice.

Un accroissement de 100 points de base des taux d'intérêt au 31 décembre 2016 aurait entraîné, s'il s'était appliqué à la totalité des instruments à taux variable en cours, une augmentation de la charge d'intérêts et une diminution du résultat avant l'impôt de 225 000 \$ (400 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2015).

#### b) *Risque de reconduction et d'occupation*

La fiducie est exposée au risque de ne pas être en mesure de remplacer des locataires à l'expiration de baux ou au moment de la mise en disponibilité de locaux aménagés. L'incidence hypothétique sur le résultat net d'exploitation lié aux immeubles d'une variation de 1 % du taux d'occupation s'établirait à environ 673 000 \$ par année. La fiducie gère principalement le risque d'occupation en favorisant la conclusion de baux avec des locataires d'envergure nationale, en signant des taux à plus long terme et en privilégiant la location anticipée de locaux en cours d'aménagement. De plus, la fiducie s'efforce d'échelonner le profil d'expiration des baux afin d'éviter d'être confrontée, au cours d'une même année, à une quantité disproportionnée d'espace disponible par suite de l'expiration de baux. La fiducie atténue également ce risque en maintenant un portefeuille dont la composition est diversifiée tant selon le type de locaux de vente au détail et selon l'emplacement géographique et en veillant à ce que le gestionnaire des immeubles maintienne un service de location doté d'un personnel suffisant en nombre et très compétent afin de composer avec toutes les questions relatives à la location.

#### c) *Risque de crédit*

Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires éprouvent des difficultés financières et qu'ils ne puissent pas respecter leurs engagements locatifs. La fiducie atténue ce risque de perte de crédit en s'assurant que la composition des locataires soit diversifiée et pondérée entre des locataires d'envergure nationale et régionale, qui constituent 94,7 % des locataires installés (94,6 % au 31 décembre 2015). La fiducie accorde des prêts dans le cadre des contrats de location uniquement à des locataires solvables d'envergure nationale.

La fiducie réduit le risque de crédit découlant des obligations de placement en contractant généralement des obligations du gouvernement du Canada.

En règle générale, la fiducie consent des garanties financières uniquement à des filiales entièrement détenues et à des partenaires au cours de la période d'aménagement, sous réserve d'indemnités réciproques, en utilisant les facilités de crédit d'aménagement établies. Lorsque les créanciers d'emprunts hypothécaires de premier rang contractés à l'égard d'immeubles en partenariat demandent des garanties financières, des indemnités réciproques sont habituellement obtenues auprès des partenaires de la fiducie. Ces garanties sont généralement limitées à 75 % du coût de l'actif ou à 65 % de la juste valeur de marché, selon le moins élevé des deux. Voir les détails concernant les garanties à la note 23 c).

La fiducie restreint les transactions de trésorerie aux institutions financières de premier ordre afin de réduire au minimum son risque de crédit lié à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie.

La valeur comptable des actifs financiers représente l'exposition maximale au risque de crédit, laquelle s'établit comme suit à la date de présentation de l'information financière.

<b>Valeur comptable</b>	<b>31 décembre 2016</b>	31 décembre 2015
Placements détenus jusqu'à l'échéance	<b>99 \$</b>	19 310 \$
Prêts à des locataires, créances et billets à recevoir	<b>15 435</b>	9 979
Trésorerie	<b>5 182</b>	2 744
<b>Total</b>	<b>20 716 \$</b>	32 033 \$

Au 31 décembre 2016, le client le plus important de la fiducie, société de commerce de détail d'envergure nationale, représentait une tranche de 232 000 \$ des prêts à des locataires (306 000 \$ au 31 décembre 2015).

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

Au 31 décembre 2016, Shoppers Drug Mart représentait 25,4 % des loyers de base mensuels en vigueur, alors que les franchisés de KFC représentaient 9,0 % des loyers de base mensuels en vigueur. Les dix principaux locataires représentent collectivement environ 57,9 % des loyers bruts mensuels en vigueur.

La fiducie peut retenir les acomptes remboursables, en totalité ou en partie, si les créances dues par les locataires ne sont pas réglées ou en cas d'autres ruptures de contrat.

#### d) *Risque de liquidité et risque du marché des capitaux empruntés*

Pour assurer une gestion prudente du risque de liquidité, la fiducie doit maintenir une trésorerie suffisante et un montant approprié de ses facilités de crédit engagées nécessaires à la poursuite de ses activités et au paiement de ses obligations à leur échéance. La fiducie gère ses ressources de trésorerie et ses facilités de crédit engagées en fonction de prévisions financières et des flux de trésorerie prévus. Pour ce qui est des emprunts, il existe toujours le risque que les créanciers resserrent les normes de leurs prêts, ce qui pourrait rendre difficile pour la fiducie d'obtenir du financement selon des modalités favorables ou même selon n'importe quelles modalités. Si cela se produisait, l'incidence pourrait être défavorable pour la fiducie. La fiducie échelonne les échéances de ses emprunts à long terme afin d'éviter l'arrivée à échéance de montants trop considérables d'emprunts au cours d'un même exercice. En outre, pour atténuer le risque du marché des capitaux empruntés, la fiducie recourt dans la mesure du possible à du financement à long terme (au moins 10 ans). Plusieurs emprunts hypothécaires ainsi que les facilités de crédit d'aménagement et d'exploitation comportent des clauses portant sur des changements défavorables importants qui confèrent aux créanciers le droit d'exiger le remboursement partiel ou intégral d'un emprunt lorsque survient un changement défavorable important de la situation financière de la fiducie. La fiducie a établi qu'il est peu probable que surviennent des circonstances susceptibles de provoquer de telles mesures par un créancier en vertu de ces clauses.

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers, y compris les paiements d'intérêts estimés, à l'exclusion de l'incidence des accords de compensation.

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3	Exercice 4	Exercice 5	Plus de 5 ans
Créditeurs et charges à payer	15 821 \$	15 821 \$	15 821 \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Débiteures à payer	60 172 \$	64 173 \$	17 627 \$	40 291 \$	302 \$	302 \$	5 651 \$	– \$
Billets à payer	1 190 \$	1 190 \$	1 190 \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Dette bancaire	12 562 \$	13 248 \$	433 \$	12 815 \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Obligations hypothécaires à payer	14 748 \$	16 903 \$	3 703 \$	600 \$	6 450 \$	6 150 \$	– \$	– \$
Emprunts hypothécaires à payer	459 844 \$	584 765 \$	65 187 \$	43 946 \$	76 412 \$	87 329 \$	46 718 \$	265 173 \$

Il n'est pas prévu que les flux de trésorerie compris dans l'analyse des échéances soient générés sensiblement plus tôt ou portent sur des montants sensiblement différents.

#### e) *Juste valeur*

En règle générale, les valeurs de négociation des instruments financiers de la fiducie ne sont pas disponibles. Pour établir des estimations de la juste valeur des instruments financiers, la fiducie doit poser des hypothèses quant aux taux courants du marché en tenant compte des modalités des instruments et de leurs risques. Les taux courants du marché sont généralement choisis à partir d'une fourchette de taux éventuellement acceptables et, par conséquent, d'autres justes valeurs et taux effectifs sont possibles. La juste valeur des emprunts hypothécaires à taux fixe est établie en utilisant des taux correspondant à ceux des obligations du gouvernement du Canada comportant une durée équivalente, majorés d'écarts de taux de 1,95 % à 2,65 % (de 1,95 % à 2,45 % au 31 décembre 2015). Les taux servant à établir la juste valeur des obligations hypothécaires s'échelonnent de 4,50 % à 5,00 % (de 4,50 % à 5,00 % au 31 décembre 2015). Le taux servant à établir la juste valeur des débiteures non convertibles est de 5,00 % (5,00 % au 31 décembre 2015). La majorité des débiteures convertibles de la fiducie sont cotées en bourse. La juste valeur des parts de société en commandite échangeables de catégorie B est fondée sur le cours des parts de fiducie.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

Le tableau suivant présente la juste valeur estimative des instruments financiers de la fiducie.

	Valeur comptable au 31 décembre 2016	Juste valeur au 31 décembre 2016	Valeur comptable au 31 décembre 2015	Juste valeur au 31 décembre 2015
Trésorerie	5 182 \$	5 182 \$	2 744 \$	2 744 \$
Créances	3 542	3 542	3 497	3 497
Billets à recevoir	10 578	10 578	4 684	4 684
Placements détenus jusqu'à l'échéance	99	99	19 310	19 310
Prêts à des locataires	1 315	1 315	1 798	1 798
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>20 716 \$</b>	<b>20 716 \$</b>	<b>32 033 \$</b>	<b>32 033 \$</b>
Dette bancaire	12 562 \$	12 562 \$	26 486 \$	26 486 \$
Créditeurs et charges à payer	15 821	15 821	13 106	13 106
Total net des emprunts hypothécaires à taux fixe	449 979	468 978	457 860	484 148
Total net des emprunts hypothécaires à taux fixe pour les actifs détenus en vue de la vente	–	–	742	742
Total net des emprunts hypothécaires ou facilités de crédit à taux variables	9 865	9 865	13 442	13 442
Débiteures convertibles	56 172	56 172	60 506	60 506
Débiteures non convertibles	4 000	4 000	3 984	3 984
Obligations hypothécaires à payer	14 748	14 766	14 761	14 960
Parts de société en commandite échangeables de catégorie B	6 595	6 595	6 199	6 199
Billets à payer	1 190	1 190	1 175	1 175
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>570 932 \$</b>	<b>589 949 \$</b>	<b>598 261 \$</b>	<b>624 748 \$</b>

La juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers de la fiducie qui constituent le fonds de roulement net, y compris la trésorerie, les créances, les billets à recevoir, l'impôt sur le résultat à recevoir, la dette bancaire, les créditeurs et charges à payer et les billets à payer, se rapproche de la valeur comptable, en raison de leur nature à court terme.

Conformément aux IFRS, la fiducie est tenue de classer ses instruments financiers comptabilisés à la juste valeur dans les états financiers selon une hiérarchie des justes valeurs qui reflète l'importance des données utilisées pour réaliser les évaluations.

Niveau 1 – prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 – données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix);

Niveau 3 – données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

Le tableau qui suit présente de l'information sur les actifs financiers et les passifs financiers évalués à la juste valeur.

	31 décembre 2016			31 décembre 2015		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Immeubles de placement	– \$	– \$	959 889 \$	– \$	– \$	945 757 \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	–	–	92	–	–	1 800
	– \$	– \$	959 981 \$	– \$	– \$	947 557 \$
Parts de SEC échangeables de catégorie B	6 595 \$	– \$	– \$	6 199 \$	– \$	– \$
Débetures convertibles de séries B, C et D	50 589	–	–	60 506	–	–
Débetures convertibles de série VII	–	5 583	–	–	–	–
	57 184 \$	5 583 \$	– \$	66 705 \$	– \$	– \$

La juste valeur des immeubles de placement repose sur une combinaison d'évaluations externes et internes fondées sur une grille de capitalisation fournie par des évaluateurs indépendants (voir la note 4 pour une description plus détaillée de l'approche d'évaluation de la fiducie). Les données non observables significatives comprennent les produits d'exploitation nets normalisés, lesquels s'appuient sur les durées des baux en vigueur et les loyers courants du marché pour renouveler le bail ou louer des locaux vacants ou dont le bail est arrivé à expiration, ajustés en fonction des taux d'inoccupation estimés ou normalisés fondés sur la conjoncture du marché et prenant en compte les coûts de maintien prévus.

### 25. Gestion du capital

En ce qui a trait à la gestion du capital, l'objectif premier de la fiducie est de s'assurer qu'elle maintient des sources de financement adéquates pour soutenir ses activités et maximiser la valeur pour les porteurs de parts. La fiducie gère sa structure du capital en fonction du but principal qui est de réduire au minimum le risque et d'assurer la stabilité des flux de trésorerie tirés des immeubles. La fiducie a comme autres buts le maintien des ratios de remboursement de la dette et de couverture des intérêts conformément aux clauses bancaires et aux modalités des débetures. La fiducie a intégré dans la définition de son capital la dette bancaire, les emprunts hypothécaires, les débetures à payer, les obligations hypothécaires à payer, les billets à payer et les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

Aux termes des facilités de crédit bancaires d'exploitation et d'aménagement, la fiducie doit respecter les obligations suivantes : capitaux propres d'au moins 150 millions de dollars, ratio de levier financier maximal de 70 % compte tenu des débetures convertibles et de 65 % compte non tenu des débetures convertibles ainsi que ratio de couverture de la dette supérieur à 1,5 fois, ce ratio ne tenant pas compte des intérêts imputés à l'égard de la dette subordonnée et des débetures convertibles. La marge de crédit d'exploitation bancaire impose également pour les immeubles mis en gage un taux d'occupation de 90 %, un ratio prêt-valeur de 65 % et un ratio de couverture des intérêts de 1,60. De plus, aux termes d'une facilité de crédit d'aménagement, la fiducie doit maintenir un ratio des emprunts hypothécaires majorés de la dette bancaire par rapport à la valeur comptable de ses actifs bruts diminués des ajustements de la juste valeur d'au plus 70 %. La fiducie dispose d'une facilité de crédit à la construction de 3,0 millions de dollars qui exige le maintien de capitaux propres attribuables aux porteurs de parts d'au moins 200 millions de dollars et de ratios de couverture de la dette excédant 1,3 fois. La fiducie respectait toutes ses clauses restrictives visant l'endettement au 31 décembre 2016.

L'approche adoptée par la fiducie à l'égard de la gestion du capital n'a pas changé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## Société civile de placements immobiliers Plaza Retail

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2016

(Sauf indication contraire, les montants présentés dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, à l'exception des montants par parts)

Le calcul du capital total se résume comme suit :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Total net des emprunts hypothécaires à taux fixe	449 979 \$	458 602 \$
Total net des emprunts hypothécaires à taux variables	9 865	13 442
Obligations hypothécaires à payer	14 748	14 761
Déventures à payer	60 172	64 490
Dette bancaire	12 562	26 486
Billets à payer	1 190	1 175
	548 516	578 956
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	451 743	419 550
<b>Total</b>	<b>1 000 259 \$</b>	<b>998 506 \$</b>

## 26. Événements postérieurs à la date de clôture

### *Financements*

Le 5 janvier 2017, une hausse provisoire de 7,0 millions de dollars a été ajoutée à la marge de crédit d'exploitation de 30,0 millions de dollars pour une durée de six mois. Le taux d'intérêt pour tout montant excédant 30,0 millions de dollars est le taux préférentiel majoré de 1,25 % ou le taux des acceptations bancaires majoré de 2,50 %.

### *Immeubles de placement*

En 2017, la fiducie a vendu un terrain à Kenora, en Ontario, pour un montant de 92 000 \$, selon le pourcentage de participation de la fiducie.

### *Déventures convertibles*

Entre le 3 et le 6 janvier 2017, des déventures convertibles de série C d'un montant de 12,9 millions de dollars ont été converties en 2,45 millions de parts et 1,5 million de dollars en trésorerie. Le 9 janvier 2017, le solde de 2,3 millions de dollars de déventures convertibles de série C a été remboursé et payé.