PRIMARIS RETAIL REIT annonce un investissement important

Toronto (Ontario) le 24 novembre 2009 – Primaris Retail REIT (TSX : PMZ.UN) a annoncé aujourd'hui qu'elle a inconditionnellement convenu d'acquérir deux immeubles de commerce de détail auprès d'Ivanhoé Cambridge moyennant 357,7 millions de dollars. Primaris deviendra propriétaire exclusif du Sunridge Mall et acquerra une participation non gérée de 50 % dans Woodgrove Centre. Sous réserve des conditions usuelles, la clôture des acquisitions devrait avoir lieu vers la mi-décembre.

M. John Morrison, président et chef de la direction, a commenté « Nous sommes extrêmement heureux d'ajouter deux importants investissements dans l'Ouest canadien à notre portefeuille principal. Nous croyons que le Sunridge Mall est un immeuble de qualité institutionnelle qui complètera merveilleusement notre portefeuille existant. Avec l'acquisition de notre participation dans le Woodgrove Centre, nous sommes également heureux d'investir dans un autre immeuble de qualité institutionnelle et d'avoir un copropriétaire aussi solide et aussi bien établi qu'Ivanhoé Cambridge. Même si nous croyons que la copropriété ne doit représenter qu'une petite partie de notre activité, le FPI continuera de surveiller un nombre limité d'occasions d'investissement avec des partenaires de qualité, le cas échéant. »

M. Morrison a ajouté que « Ces acquisitions représentent une augmentation de 12 % de la taille de notre portefeuille quant à la superficie en pieds carrés. Ces deux immeubles remplissent les critères de notre stratégie immobilière définie qui consiste en la propriété de centres de premier plan dans des marchés secondaires et d'immeubles secondaires dans des grands marchés. Le chiffre d'affaires par pied carré de chacun de ces immeubles est supérieur à la moyenne des autres immeubles de Primaris. »

Les immeubles

Primaris estime que ces acquisitions lui rapporteront un taux de capitalisation initial (soit le bénéfice net d'exploitation net estimatif des 12 premiers mois divisé par le prix d'achat) de 6,73 %.

Sunridge Mall

Sunridge est un centre commercial régional fermé de deux étages d'une superficie locative nette d'environ 808 000 pieds carrés qui a été construit en 1981 et qui a fait l'objet d'importantes rénovations en 2005. L'emplacement fait environ 66,7 acres. Sunridge est un centre commercial fermé de premier rang du nord-est de Calgary (Alberta).

Woodgrove Centre

Woodgrove est un centre commercial régional fermé d'un seul étage d'une superficie locative nette d'environ 719 000 pieds carrés qui a été construit en 1981 et qui a fait l'objet de

rénovations, dont les dernières en 2005, ainsi qu'un agrandissement de 230 000 pieds carrés en 2000. L'emplacement fait environ 66,9 acres. Il s'agit du plus grand centre commercial fermé sur l'île de Vancouver et de la destination commerciale la plus populaire du centre et du nord de l'île de Vancouver.

Ivanhoé Cambridge, le vendeur, conserve une participation de 50 % dans l'immeuble, de même que la gestion de l'immeuble. Le FPI et Ivanhoé Cambridge concluront des conventions usuelles de copropriété et de gestion immobilière.

Les annexes jointes au présent communiqué de presse donnent des renseignements supplémentaires à l'égard de ces immeubles et des données pro forma à l'égard de leur inclusion dans le portefeuille de Primaris.

Financement en place

Le prix d'achat devrait être financé comme suit (milliers $) :

Encaisse	125 000 $
Prélèvement sur facilité de crédit	16 700
Prêt hypothécaire à l'égard de Sunridge	153 000
Prêt hypothécaire à l'égard de Woodgrove	63 000
Total	357 700 $

Le prêt hypothécaire à l'égard de Sunridge aura une durée de sept ans et portera intérêt à un taux fixé à 300 points de base au-dessus d'un rendement obligataire de référence. Le prêt hypothécaire à l'égard de Woodgrove aura une durée d'environ trois ans et trois mois et portera intérêt au taux de 4,75 % par année. Les copropriétaires entendent actuellement refinancer conjointement l'immeuble à l'échéance du prêt hypothécaire.

Solide réserve de liquidités

Le prélèvement sur la facilité de crédit laissera environ 100 millions de dollars de crédit inutilisé. Primaris ayant moins de 5 millions de dollars de dette venant à échéance avant mars 2011, la présente acquisition n'hypothèquera pas ses réserves de liquidités.

Compte tenu du présent investissement, la situation de trésorerie pro forma de Primaris sera de 17 millions de dollars payables sur sa facilité de crédit. Le ratio de la dette sur la valeur brute comptable pro forma sera de 53,3 %, si l'on exclut les débentures convertibles de la « dette », et de 61,4 % si les débentures convertibles sont incluses dans la dette. La direction estime que cette situation de trésorerie et le montant de la dette se situent à des niveaux qui permettent au FPI de continuer de s'acquitter facilement de ses obligations actuelles et de saisir des occasions de croissance futures pouvant se présenter.

Information prospective

Le présent communiqué de presse renferme de l'information prospective fondée sur les meilleures estimations de la direction et sur le contexte d'exploitation actuel. Ces énoncés prospectifs se rapportent, notamment, à l'exploitation, aux résultats financiers prévus, aux perspectives et aux stratégies commerciales du FPI. On reconnaît généralement la nature prospective d'un énoncé à l'emploi de verbes comme « prévoir », « croire », « s'attendre à », « planifier » ou autres expressions analogues laissant entendre des résultats futurs. Ces

énoncés prospectifs supposent des risques et des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés, projetés ou sous-entendus dans ces énoncés prospectifs.

Bien que les énoncés prospectifs dans le présent communiqué de presse soient fondés sur des hypothèses que la direction du FPI juge raisonnables, les énoncés prospectifs comportent d'importants risques et d'importantes incertitudes. Ils ne doivent pas être interprétés comme des garanties de rendement ou de résultats futurs et ils n'indiquent pas nécessairement avec précision si ces résultats seront ou non atteints. Les lecteurs sont avertis de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs étant donné que de nombreux facteurs pourraient faire en sorte que les résultats futurs réels diffèrent des cibles, des prévisions ou des estimations exprimées dans ces énoncés prospectifs. Les facteurs susceptibles de faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des attentes comprennent, notamment la conjoncture économique, le climat de la concurrence, la situation du marché immobilier commercial, des dépenses imprévues liées à la conformité à la réglementation, des pertes matérielles non assurées ainsi que les risques liés aux locataires.

À la clôture de ces acquisitions, Primaris Retail REIT sera propriétaire de 28 immeubles productifs de revenu totalisant environ 10,5 millions de pieds carrés au Canada. Au 31 octobre 2009, le FPI comptait 62 498 120 parts émises et en circulation.

INFORMATION :

John R. Morrison
Président et chef de la direction
416-642-7860

Louis M. Forbes
Vice-président à la direction et chef des finances
416-642-7810

Annexe A

Description des immeubles :

Sunridge

Sunridge est un centre commercial régional fermé de deux étages d'une superficie locative nette d'environ 808 000 pieds carrés, y compris cinq locataires d'espaces locatifs autonomes en périphérie de l'immeuble. Il a été construit en 1981 et a fait l'objet d'importantes rénovations en 2005. L'emplacement fait environ 66,7 acres. Sunridge fait partie d'un important noyau de commerces de détail et est un centre commercial fermé de premier rang du nord-est de Calgary (Alberta). Calgary est la cinquième région métropolitaine en importance au Canada, sa population s'élevant à environ 1,1 million de personnes.

PROFIL DES LOCATAIRES D'UNE SUPERFICIE > 15 000 PI^2	
Nom du locataire	**Superficie en pi^2**
Locataires clés	
The Bay	161 563
Zellers	144 010
Total des locataires clés	**305 573**
Locataires principaux	
Alberta Health Services	47 708
SportChek	43 910
Future Shop	34 960
H&M	23 276
World Health Club	19 561
Petland	16 100
Shoppers Drug Mart	15 012
Urban Behaviour	15 006
Total des locataires principaux	**215 533**
TOTAL	**521 106**

Le taux d'occupation de Sunridge s'élève actuellement à 97,2 %. Les locataires locaux représentent moins de 8 % du taux d'occupation total. La durée à l'échéance moyenne pondérée des baux des locataires est de 4,1 ans. Le chiffre d'affaires moyen des unités de commerces de détail (ce qui exclut les locataires qui ne sont pas des locataires clés et principaux, les locataires ayant un accès extérieur et les espaces locatifs autonomes) s'élève à 546 $ par pied carré pour la période de 12 mois terminée le 31 août 2009.

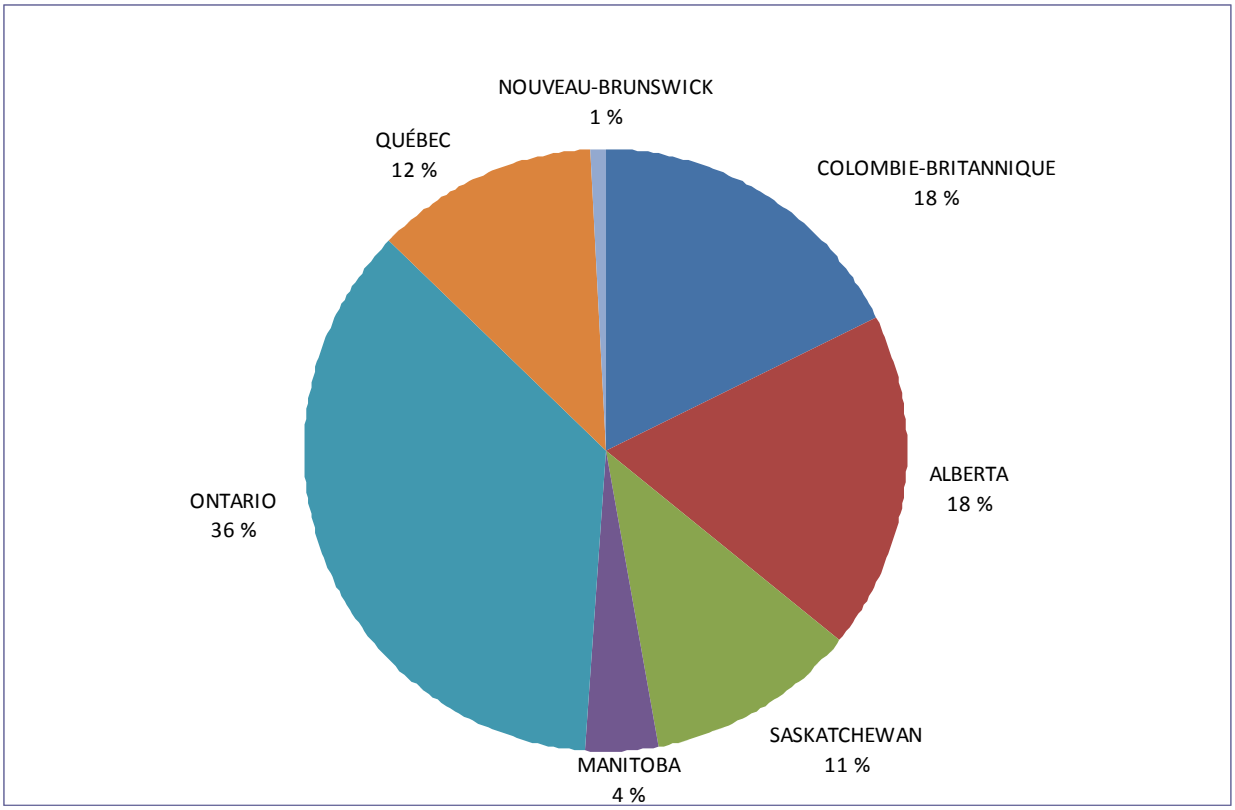
Woodgrove :

Woodgrove est un centre commercial régional fermé d'un seul étage d'une superficie locative nette d'environ 719 000 pieds carrés qui a été construit en 1981 et qui a fait l'objet de rénovations, dont les dernières en 2005, ainsi qu'un agrandissement de 230 000 pieds carrés en 2000. L'emplacement fait environ 66,9 acres. L'immeuble compte cinq locataires d'immeubles distincts, notamment Save-On-Foods, Chapters, Pier One, White Spot Restaurant et Chevron Canada. Il s'agit du plus grand centre commercial fermé sur l'île de Vancouver et de la destination commerciale la plus populaire du centre et du nord de l'île de Vancouver.

PROFIL DES LOCATAIRES D'UNE SUPERFICIE > 15 000 PI^2	
Nom du locataire	**Superficie en pi^2**
Locataires clés	
The Bay	146 452
Walmart	130 782
Total des locataires clés	**277 234**
Locataires principaux	
Save-on-Foods	45 470
Avalon Cinema	38 747
Toys "R" Us	29 385
Winners	25 076
SportChek	20 632
Chapters	20 020
Total des locataires principaux	**179 330**
TOTAL	**456 564**

Le taux d'occupation de Woodgrove s'élève actuellement à 98,0 %. Les locataires locaux représentent moins de 5 % du taux d'occupation total. La durée à l'échéance moyenne pondérée des baux des locataires est de 7,8 ans. Le chiffre d'affaires moyen des unités de commerces de détail (ce qui exclut les locataires qui ne sont pas des locataires clés et principaux, les locataires ayant un accès extérieur et les espaces locatifs autonomes) s'élève à 488 $ par pied carré pour la période de 12 mois terminée le 31 août 2009.

Diversification géographique, par loyer minimum



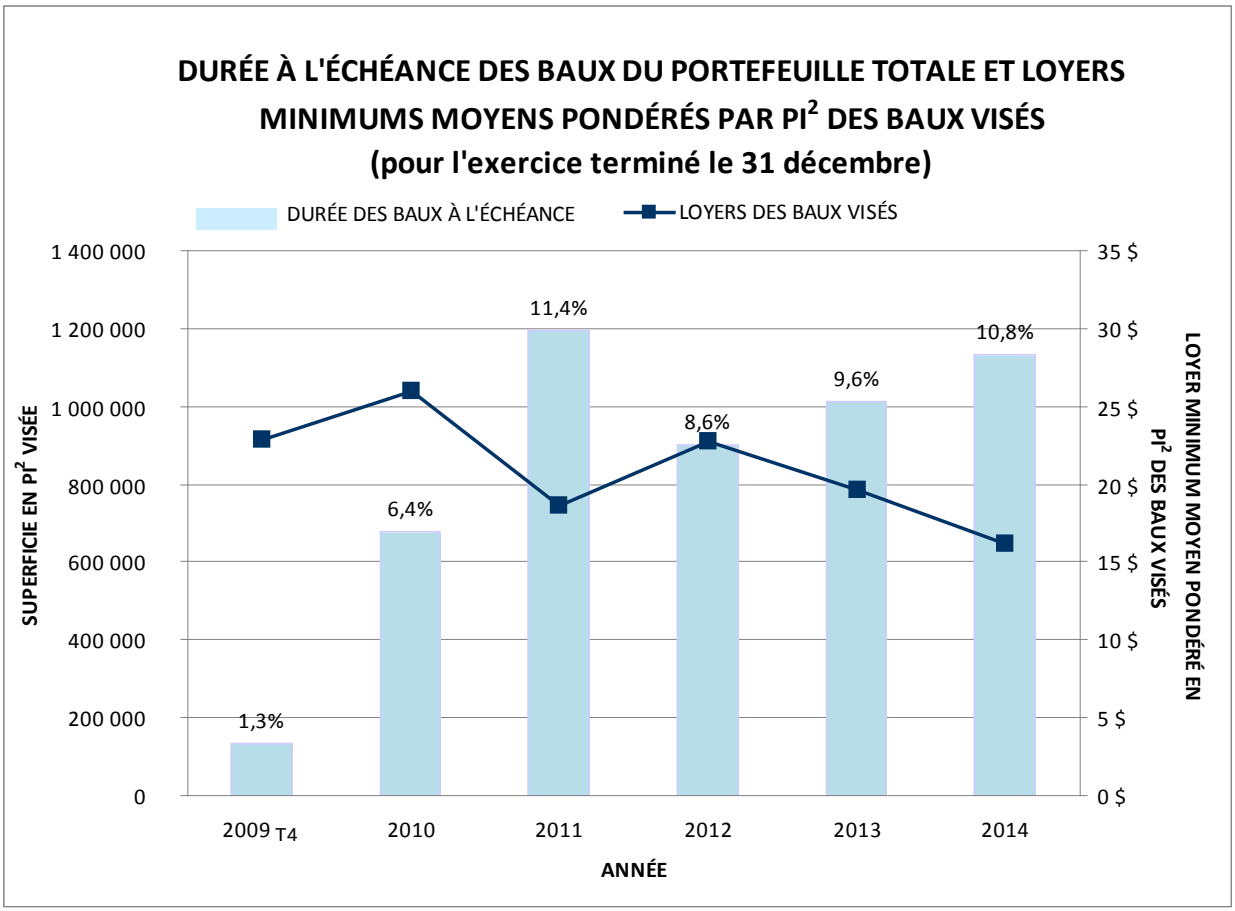
Les données indiquées ici représentent le regroupement pro forma des immeubles existants de Primaris Retail REIT et de Sunridge Mall et de Woodgrove Centre en date du 30 septembre 2009.

Dix principaux locataires de Primaris

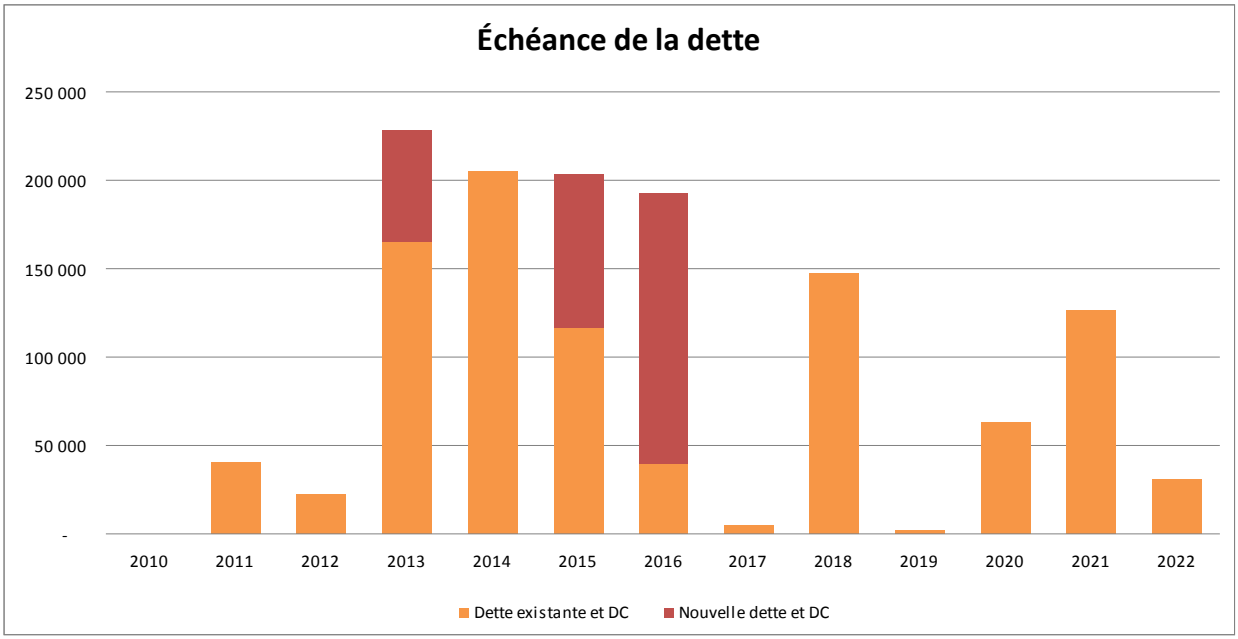
Au 30 septembre 2009				
	Groupes de locataires	**Pourcentage du loyer minimum annuel total**	**Superficie (pi^2)**	**Durée à l'échéance moyenne pondérée des baux (années)**
1	HBC	6,6 %	2 049 827	7,7
2	YM	3,1 %	212 557	4,8
3	Forzani	2,5 %	355 927	4,6
4	Sears	2,5 %	979 436	7,8
5	Shoppers Drug Mart	2,3 %	147 507	6,4
6	Reitmans	2,2 %	138 565	3,0
7	Loblaws	1,9 %	321 621	6,1
8	Best Buy	1,7 %	179 367	4,5
9	Canadian Tire	1,6 %	220 194	11,1
10	Comark	1,5 %	83 101	2,8
		25,9 %		

Les données indiquées ici représentent le regroupement pro forma des immeubles existants de Primaris Retail REIT et de Sunridge Mall et de Woodgrove Centre en date du 30 septembre 2009.

Durée à l'échéance des baux de Primaris



Échéance de la dette de Primaris



Les données indiquées ici représentent le regroupement pro forma des immeubles existants de Primaris Retail REIT et de Sunridge Mall et de Woodgrove Centre en date du 30 septembre 2009.

Chiffre d'affaires des immeubles de Primaris
(pour la période de 12 mois terminée le 31 août 2009)

	Même locataire Chiffre d'affaires par pi^2 2009
Cornwall Centre	586
Midtown Plaza	572
Sunridge	**546**
Stone Road Mall	540
Dufferin Mall	523
Park Place Shopping Centre	509
Grant Park Shopping Centre	504
Orchard Park Shopping Centre	490
Woodgrove	**488**
Northland Village	464
Place d'Orléans	449
Place du Royaume	385
Aberdeen Mall	382
Eglinton Square	363
Lambton Mall	351
Place Fleur de Lys	306
Heritage Place	304

Les données indiquées ici représentent le regroupement pro forma des immeubles existants de Primaris Retail REIT et de Sunridge Mall et de Woodgrove Centre en date du 30 septembre 2009.