FIRST CAPITAL REALTY INC.

T1 2016

PREMIER TRIMESTRE

Profil de la Société

First Capital Realty (TSX : FCR) compte parmi les plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de propriétés ayant un supermarché comme locataire majeur axée sur le commerce de détail en milieu urbain, près des quartiers résidentiels et où les gens font leurs achats au quotidien. Au 31 mars 2016, la Société détenait des participations dans 160 propriétés, totalisant environ 24,8 millions de pieds carrés de superficie locative brute. La valeur de First Capital Realty s'élève à plus de 8,7 G$, et ses actions ordinaires sont cotées à la Bourse de Toronto.

Points saillants financiers

Aux *(en millions de dollars, sauf les montants par action)*	**31 mars 2016**		31 décembre 2015	
Total de l'actif	**8 388**	**$**	8 279	$
Total de la capitalisation boursière[1]	**4 663**	**$**	4 139	$
Valeur de l'entreprise[1]	**8 685**	**$**	8 031	$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif[2]	**43,6**	**%**	42,9	%
Dividendes trimestriels par action ordinaire	**0,215**	**$**	0,215	$

Points saillants de l'exploitation

Trimestres clos les 31 mars *(en millions de dollars, sauf les montants par action)*	**2016**		2015	
Produits locatifs tirés des propriétés[2]	**170**	**$**	165	$
Bénéfice d'exploitation net[1, 2]	**104**	**$**	101	$
Flux de trésorerie d'exploitation[1, 2]				
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	**62**	**$**	55	$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	**0,27**	**$**	0,25	$
Flux de trésorerie d'exploitation	**62**	**$**	55	$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	**0,27**	**$**	0,25	$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés[1, 2]				
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels	**63**	**$**	57	$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	**0,26**	**$**	0,24	$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	**63**	**$**	58	$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	**0,26**	**$**	0,24	$

1) Ces mesures ne sont pas définies par les IFRS. Pour de plus amples renseignements, se reporter aux rubriques « Résultats d'exploitation – Bénéfice d'exploitation net » et « Résultats d'exploitation – Mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS » du rapport de gestion de la Société.

2) Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

Marchés urbains*

Région du Grand Toronto	32 %
Région du Grand Montréal	16 %
Région du Grand Calgary	13 %
Région du Grand Vancouver	11 %
Région du Grand Edmonton	9 %
Région du Grand Ottawa	6 %
Région du Golden Horseshoe	6 %
Région de London	3 %
Ville de Québec	2 %
Red Deer et autres	2 %
Total	100 %

* Loyers minimums annuels au 31 mars 2016

Vos Achats au Quotidien®

	NOMBRE DE MAGASINS	% DE LOCATION	LOCATAIRES
Supermarchés	129	17,3 %	Loblaws, Sobeys, metro, save on foods, Whole Foods, Longo's
Pharmacies	134	9,4 %	Shoppers Drug Mart, Rexall, London Drugs, Jean Coutu, uniprix, Brunet
Magasins de vins et spiritueux	96	3,5 %	LCBO, Beer Store, BC Liquor Store, SAQ, Liquor Depot
Institutions financières	319	9,8 %	TD, RBC, CIBC, BMO, Desjardins, National Bank of Canada
Restaurants	923	13,4 %	Tim Hortons, Subway, Cara, aroma
Fournisseurs de services médicaux et personnels	1069	10,8 %	Alberta Health Services
Centres de conditionnement physique	85	3,5 %	GoodLife Fitness, Equinox, LA Fitness
Garderies et écoles	73	1,0 %	Kumon, brightpath, Oxford Learning
Détaillants à marge réduite et nationaux	485	16.6 %	Walmart, Dollarama, Winners, IKEA
Autres locataires	956	14,7 %	Toys R Us, Cineplex, west elm, Sleep Country, Anthropologie

Au 31 mars 2016

Rapport de gestion

RAPPORT DE GESTION

Table des matières

1 Introduction
2 Mise en garde concernant les déclarations prospectives
3 Aperçu des activités et stratégie d'affaires
3 Perspectives et contexte commercial actuel
7 Information consolidée sommaire et points saillants
9 Aperçu des activités et de l'exploitation
9 Placements immobiliers
12 Immeubles de placement – centres commerciaux
13 Acquisitions de 2016
13 Cessions de 2016
13 Dépenses d'investissement
15 Évaluation des immeubles de placement
15 Propriétés en voie de développement
19 Main and Main Developments
20 Location et occupation
22 Les 40 principaux locataires
23 Échéances des contrats de location
24 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers
24 Résultats d'exploitation
24 Bénéfice net
25 Rapprochement des comptes consolidés résumés de résultat, tels que présentés et de la participation proportionnelle de la Société
25 Bénéfice d'exploitation net
27 Produits d'intérêts et autres produits
27 Charges d'intérêts
28 Charges du siège social
29 Autres profits (pertes) et (charges)
29 Impôt sur le résultat
29 Mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS
33 Structure du capital et liquidités
33 Capital investi
33 Notations
34 Échéance de la dette consolidée et de l'amortissement du capital
35 Emprunts hypothécaires
36 Facilités de crédit
37 Débentures de premier rang non garanties
37 Débentures convertibles
38 Capitaux propres
38 Liquidités
39 Flux de trésorerie
40 Obligations contractuelles
40 Éventualités
41 Dividendes
41 Sommaire des résultats financiers des garants de la dette à long terme
42 Opérations entre parties liées
43 Événements postérieurs à la date du bilan
44 Données financières trimestrielles
45 Estimations comptables critiques
45 Changements de méthodes comptables futurs
45 Contrôles et procédures
46 Risques et incertitudes

Rapport de gestion

INTRODUCTION

Le présent rapport de gestion de First Capital Realty Inc. (« First Capital Realty » ou la « Société ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation de la performance et résume les résultats d'exploitation et la situation financière pour les trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015. Il doit être lu avec les états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014. Des renseignements additionnels, y compris le rapport annuel 2015 et la plus récente notice annuelle, sont disponibles sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, et sur le site Web de la Société, à l'adresse www.firstcapitalrealty.ca.

Tous les montants sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire. Les résultats historiques et les pourcentages compris dans les états financiers consolidés intermédiaires non audités et les états financiers consolidés annuels audités ainsi que les rapports de gestion connexes de la Société, y compris les tendances qui pourraient en ressortir, ne sont pas forcément représentatifs des résultats futurs. L'information présentée dans le présent rapport de gestion est fondée sur les renseignements mis à la disposition de la direction et est datée du 10 mai 2016.

First Capital Realty a été constituée en société par actions en novembre 1993 et exerce ses activités directement ainsi que par l'entremise de filiales.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Certaines déclarations comprises dans le présent rapport de gestion constituent des déclarations prospectives. Il en va de même des autres déclarations concernant les objectifs et les stratégies de First Capital Realty ainsi que l'opinion, les plans, les estimations et les intentions de la direction. On peut généralement repérer les déclarations prospectives à la présence de termes et d'expressions comme « prévoir », « croire », « planifier », « estimer », « projeter », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « objectif », « pourrait », « pourra », « devrait » et « continuer ». Les déclarations prospectives ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de la Société à l'égard des résultats ou des événements futurs. Elles sont fondées sur les renseignements dont la direction dispose à l'heure actuelle. Certaines hypothèses et certains facteurs importants ont été pris en compte dans les présentes déclarations prospectives. L'information prospective repose sur de nombreuses hypothèses concernant, notamment, les produits locatifs (y compris le rythme auquel de nouveaux locataires viennent s'ajouter, l'entrée en exploitation des immeubles développés et les niveaux de loyer proportionnel), les taux d'intérêt, le taux de défaillance des locataires, les coûts d'emprunt (y compris les taux d'intérêt sous-jacents et les écarts de taux), la disponibilité des capitaux en général et la stabilité des marchés financiers, les coûts de développement, les dépenses d'investissement, les coûts d'exploitation et les charges du siège social, le volume et le rythme des acquisitions d'immeubles productifs de revenus, le nombre d'actions en circulation et bien d'autres facteurs. De plus, les hypothèses qui sous-tendent les déclarations prospectives de la Société comprises dans la rubrique « Perspectives et contexte commercial actuel » du présent rapport de gestion incluent également des hypothèses selon lesquelles la demande de la part des consommateurs demeurera stable et les tendances démographiques se maintiendront.

La direction croit que les attentes exprimées dans les déclarations prospectives sont fondées sur des hypothèses raisonnables; toutefois, elle ne peut fournir l'assurance que les résultats réels seront conformes aux résultats indiqués dans les déclarations prospectives. Ces derniers sont assujettis à un grand nombre de risques et d'incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent de manière importante des attentes actuelles. Ces questions sont abordées entre autres à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion et occasionnellement à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de la Société.

Les facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent de manière importante de ceux exprimés ou suggérés dans les déclarations prospectives, en plus de ceux décrits ci-dessus, incluent, sans s'y limiter, la conjoncture économique; la propriété des biens immobiliers; la présence sur le marché de nouvelles propriétés de commerce de détail attrayantes qui pourraient devenir disponibles moyennant des travaux de construction, des contrats de location ou de sous-location; la capacité de First Capital Realty à maintenir le niveau d'occupation et à louer ou à relouer les locaux aux loyers actuels ou prévus; le remboursement de la dette et l'accessibilité du financement par emprunt et par actions; les fluctuations des taux d'intérêt et des écarts de taux; les modifications aux cotes; les difficultés financières des locataires; les manquements et les faillites; l'illiquidité relative des biens immobiliers; les frais imprévus ou les éléments de passif liés aux acquisitions, aux projets de développement et à la construction; la hausse des coûts d'exploitation et des taxes foncières; la concentration géographique et des locataires; le développement résidentiel, la vente et la location; le respect d'engagements financiers; les modifications de la réglementation gouvernementale; les obligations et les coûts de conformité liés à l'environnement; les frais imprévus et les passifs liés aux cessions; les obstacles liés à l'intégration d'acquisitions au sein de la Société; les pertes non assurées et la capacité de First Capital Realty à souscrire des assurances à un coût raisonnable; les risques courus attribuables aux coentreprises; les enjeux liés aux actionnaires importants; les placements exposés aux risques de crédit et de marché; la perte de personnel clé; et la capacité des locataires de conserver leur licence, reconnaissance professionnelle et agrément.

Le lecteur ne doit donc pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. En outre, les déclarations prospectives ne sont valides qu'à la date à laquelle elles sont formulées. First Capital Realty se dégage de toute obligation concernant la publication d'une mise à jour de ces déclarations, que ce soit à la lumière de nouveaux renseignements ou à la suite d'événements futurs ou de circonstances nouvelles, sauf tel qu'il est requis selon les lois sur les valeurs mobilières pertinentes.

Toutes les déclarations prospectives figurant dans le présent rapport de gestion sont datées du 10 mai 2016 et sont faites sous réserve de ces mises en garde.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE D'AFFAIRES

First Capital Realty (TSX : FCR) compte parmi les plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de propriétés ayant un supermarché comme locataire majeur axée sur le commerce de détail en milieu urbain, près des quartiers résidentiels et où les gens font leurs achats au quotidien. Au 31 mars 2016, la Société détenait des participations dans 160 propriétés, totalisant environ 24,8 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

La principale stratégie de First Capital Realty consiste à créer de la valeur à long terme en assurant une croissance durable des flux de trésorerie et une plus-value du capital de son portefeuille de centres commerciaux. Pour atteindre les objectifs stratégiques de la Société, la direction continue :

- de mettre en œuvre des activités de développement, de réaménagement et de repositionnement choisies de ses propriétés, qui visent notamment à accroître l'utilisation des terrains;
- d'appliquer une stratégie ciblée et rigoureuse en matière d'acquisition de propriétés bien situées, principalement de celles qui offrent des possibilités de création de valeur et des sites à proximité immédiate de propriétés existantes dans les marchés urbains cibles de la Société;
- de gérer de façon proactive son portefeuille existant de centres commerciaux pour stimuler la croissance des loyers;
- d'augmenter l'efficience et la productivité des activités;
- de maintenir une santé et une souplesse financières afin de réunir des capitaux empruntés à un coût concurrentiel.

PERSPECTIVES ET CONTEXTE COMMERCIAL ACTUEL

Depuis 2001, First Capital Realty a pu élargir ses activités à l'ensemble du pays, en mettant l'accent sur les marchés urbains clés, en améliorant la qualité de son portefeuille de manière remarquable et en dégageant un modeste accroissement des flux de trésorerie d'exploitation, tout en réduisant son niveau d'endettement et en obtenant une cote de première qualité. La Société prévoit continuer d'accroître son portefeuille de propriétés de grande qualité dans des marchés urbains au Canada, conformément à sa stratégie de création de valeur à long terme. La Société détermine la grande qualité d'une propriété principalement en fonction de son emplacement, en tenant compte des données démographiques régionales et de l'offre et de la demande dans chaque secteur, et de la capacité d'accroître les flux de trésorerie des propriétés.

Changements dans les habitudes des consommateurs

La Société continue d'observer diverses tendances démographiques et autres qui pourraient influencer la demande de biens et de services de détail, y compris un recours accru des consommateurs aux renseignements en ligne pour guider leurs décisions d'achat et la volonté croissante d'acheter des produits en ligne, ainsi qu'une population vieillissante dont les besoins sont de plus en plus axés sur les produits de consommation courante et sur les biens et services liés aux soins

de santé. On assiste également à des changements dans la demande attribuables au nombre grandissant de consommateurs d'une autre origine ethnique par suite de la politique en matière d'immigration du Canada. Une autre tendance observée par la direction est l'attrait de la vie en milieu urbain, qui permet de tisser des liens avec des gens dans le cadre de visites quotidiennes ou fréquentes au supermarché, au centre de conditionnement physique, à un café ou au restaurant. La direction réagit de façon proactive à ces changements en diversifiant ses locataires, la taille des locaux et l'emplacement et la conception des centres commerciaux.

Évolution du marché de la vente au détail

Ces dernières années, la Société a observé l'apparition et l'expansion sur le marché canadien de plusieurs détaillants américains et internationaux d'envergure, comme Whole Foods Market, Walmart, Marshalls, Nordstrom, Saks Fifth Avenue, entre autres. Bien que ce repositionnement ait donné lieu à de nouvelles occasions pour la Société, il a aussi avivé la concurrence sur le marché de la vente au détail au Canada. En outre, bon nombre de détaillants, notamment Mexx, Future Shop, Black's, Nine West, Target, Sears, Jacob, Danier Leather, Le Château et Grand & Toy, ont annoncé des fermetures de magasins ou des faillites. Bien que la Société soit peu exposée à ces détaillants, ces fermetures de magasins se traduiront à court terme par la disponibilité accrue de locaux pour commerce de détail à l'échelle du pays et pourraient avoir une incidence sur les taux de location pour le commerce de détail et sur les éléments fondamentaux de la location.

Dans le cadre de ces changements, la Société continue de consacrer une très grande partie de ses efforts à assurer la position concurrentielle de ses centres commerciaux dans tous les secteurs commerciaux. La direction continuera de suivre de près les facteurs démographiques et habitudes d'achat et la réaction des détaillants à celles-ci, ainsi que la concurrence dans le secteur de détail. La stratégie de location de la Société tient compte de ces facteurs dans chaque secteur et sa stratégie de gestion proactive lui assure que ses propriétés demeurent attrayantes pour les locataires de grande qualité et leurs clients.

De l'avis de la direction, les centres commerciaux et les propriétés à usage mixte situés dans des marchés urbains et qui ont des locataires fournissant des biens et des services de nature non discrétionnaire sont relativement peu sensibles aux cycles économiques et à l'évolution des tendances du commerce de détail, et par conséquent, génèrent des flux de trésorerie plus stables et à la hausse à long terme.

Croissance

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de propriétés déjà détenues a connu une croissance de 2,3 % par rapport à celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette croissance est surtout attribuable aux indexations des taux de location, aux renouvellements de contrats de location à des taux plus élevés, aux charges d'exploitation moins élevées et à la hausse des frais de résiliation de contrats de location, en partie contrebalancés par une baisse des taux d'occupation des propriétés déjà détenues découlant surtout de la fermeture d'un magasin Target dans la catégorie des propriétés déjà détenues au cours du deuxième trimestre de l'exercice précédent et de la fermeture d'un magasin Canadian Tire au cours du troisième trimestre de l'exercice précédent.

Au 31 mars 2016, le taux d'occupation du portefeuille de propriétés déjà détenues atteignait 96,0 % tandis que celui de l'ensemble du portefeuille s'était fixé à 95,0 %. La Société avait une superficie inoccupée, destinée au réaménagement, représentant 0,6 % du portefeuille détenu.

Les municipalités urbaines où la Société exerce ses activités continuent d'axer leurs efforts sur l'accroissement de la densité au sein de l'infrastructure existante. La Société voit ainsi naître de multiples occasions de développement et de réaménagement de son portefeuille de propriétés urbaines, qui comprend des terrains adjacents et des terrains destinés

au développement. Au 31 mars 2016, la Société avait recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 13,0 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour développement futur (3,1 millions de pieds carrés destinés au commerce de détail et 9,9 millions de pieds carrés destinés aux immeubles résidentiels), dont une superficie d'environ 0,9 million de pieds carrés destinée à des projets qui sont actuellement en voie de développement.

Les activités de développement continuent de stimuler la croissance de la Société au sein de son portefeuille de biens existants. Ces activités permettent généralement d'améliorer la qualité de la propriété, ce qui favorise une croissance significative des produits locatifs tirés des propriétés. Les activités de développement de la Société comprennent essentiellement des projets de réaménagement et d'expansion de propriétés existantes dans des secteurs de détail établis sur les marchés urbains. Ces projets comportent généralement des risques liés à la réalisation d'un projet plutôt que des risques liés au marché, les projets étant situés dans des collectivités urbaines existantes, où la demande en biens et services est établie. La Société possède une longue expérience et un solide bilan en projets de développement et continuera de gérer prudemment les risques liés à ces projets.

Au cours du trimestre, une superficie totale de 85 000 pieds carrés de nouveaux locaux de commerce de détail classée dans le portefeuille de propriétés destinées au développement a été reclassée dans le portefeuille de propriétés productives de revenus au coût de 33,7 M$. Près de 68 000 pieds carrés des nouveaux locaux étaient occupés au taux moyen de location net de 27,06 $ le pied carré, soit bien au-dessus des loyers moyens de 19,02 $ pour l'ensemble du portefeuille.

Volumes de transactions

Le milieu de l'acquisition de propriétés demeure extrêmement concurrentiel pour ce qui est des actifs d'une qualité comparable à ceux que détient la Société. Il y a de nombreuses offres habituellement présentées pour les propriétés de bonne qualité et l'évaluation des actifs reflète cette forte demande à l'égard des actifs productifs de revenus qui jouissent d'un emplacement de choix. En outre, les propriétés qui jouissent d'un emplacement urbain de choix sont rarement négociées sur le marché et font l'objet d'une vive compétition lorsqu'elles le sont. Par conséquent, les acquisitions de propriétés en milieu urbain réalisées par la Société n'entraînent généralement pas un accroissement important de ses résultats dans l'immédiat. La Société continuera néanmoins d'acquérir de façon sélective des propriétés de grande qualité qui jouissent d'un emplacement de choix et qui permettront d'accroître la valeur stratégique ou les synergies d'exploitation, à la condition qu'elles favorisent la croissance à long terme des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels. Par conséquent, la Société prévoit s'attarder au développement et au réaménagement d'actifs existants comme principal moyen pour accroître le portefeuille tout en continuant à faire des acquisitions sélectives afin de compléter son portefeuille existant.

Au cours du trimestre, la Société a fait l'acquisition de quatre propriétés productives de revenus en contrepartie de 145,8 M$ à proximité immédiate de centres commerciaux existants de la Société, ce qui a permis d'ajouter au portefeuille un total de 302 900 pieds carrés de superficie locative brute. En outre, la Société a investi 50,8 M$ dans des activités de développement et de réaménagement au cours du trimestre.

La Société continue d'évaluer ses propriétés et cédera parfois des propriétés secondaires. Cela lui permet de redéployer des capitaux dans ses projets de développement urbain où la population, la hausse des loyers et les tendances de consommation offrent de meilleures perspectives de croissance à long terme. Au cours du trimestre, la Société a cédé une participation sans droit de gestion de 50 % dans trois propriétés d'une superficie totalisant 269 500 pieds carrés situées à Lachenaie, au Québec, pour un montant de 71,0 M$.

Économie et accès aux capitaux

Après avoir connu une faible croissance en 2015, l'économie canadienne devrait s'améliorer à moyen terme grâce à l'augmentation des dépenses publiques. Au-delà d'une double réduction des taux d'intérêt par la Banque du Canada en 2015, d'autres réductions ne sont pas prévues avant 2017 en raison des modestes prévisions de croissance économique. L'économie américaine montre des signes d'essoufflement de la croissance, mais la conjoncture économique d'autres marchés mondiaux demeure incertaine. Les rendements des obligations canadiennes à long terme ont continué d'afficher des creux historiques au cours du premier trimestre malgré une certaine volatilité. Bien que les marchés des titres de capitaux propres et des titres d'emprunt à long terme demeurent accessibles, les prix peuvent varier selon les perspectives actuelles du marché pour les taux de croissance et d'intérêt. La Société continuera d'axer ses efforts sur l'accès continu à toutes les sources de capitaux à long terme, à un coût raisonnable.

Perspectives

La direction a ciblé les cinq volets suivants pour atteindre ses objectifs en 2016 et 2017 :

- Activités de développement, de réaménagement et de repositionnement, y compris l'utilisation accrue des terrains
- Acquisitions ciblées d'actifs et de sites stratégiques à proximité immédiate de propriétés existantes dans les marchés urbains cibles de la Société
- Gestion proactive du portefeuille donnant lieu à une augmentation supérieure des loyers
- Augmentation de l'efficience et de la productivité des activités
- Maintien d'une santé et d'une souplesse financières afin de réunir des capitaux empruntés à long terme à un coût concurrentiel

Dans l'ensemble, la direction est persuadée que la qualité du bilan consolidé de la Société et la nature défensive de ses actifs continueront de lui être favorables dans le contexte actuel et à l'avenir.

INFORMATION CONSOLIDÉE SOMMAIRE ET POINTS SAILLANTS

Aux 31 mars	**2016**	2015
Information sur l'exploitation		
Nombre de propriétés	**160**	157
Superficie locative brute (en pieds carrés)	**24 800 000**	24 238 000
Taux d'occupation des propriétés déjà détenues – stables[1]	**96,0 %**	96,4 %
Taux d'occupation total du portefeuille	**95,0 %**	95,6 %
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute)[2]		
Projets d'immeubles de détail	**3 127 000**	2 842 000
Projets d'immeubles résidentiels[3]	**9 912 000**	s. o.
Taux moyen par pied carré occupé	**19,02 $**	18,40 $
Superficie locative brute développée et concrétisée depuis le début de l'exercice	**85 000**	53 000
Bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables		
– augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent[1, 4]	**2,1 %**	4,6 %
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues		
– augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent[1, 4]	**2,3 %**	4,4 %
Information financière		
Immeubles de placement – centres commerciaux[5]	**8 016 359 $**	7 548 466 $
Immeubles de placement – terrains destinés au développement[5]	**47 887 $**	32 874 $
Total de l'actif	**8 387 567 $**	8 022 510 $
Emprunts hypothécaires[5]	**1 012 810 $**	1 086 023 $
Facilités de crédit	**310 099 $**	7 785 $
Débentures de premier rang non garanties	**2 244 445 $**	2 243 091 $
Débentures convertibles	**325 155 $**	372 983 $
Capitaux propres	**3 666 239 $**	3 566 144 $
Capitalisation et niveau d'endettement		
Actions en circulation (en milliers)	**226 152**	221 949
Valeur de l'entreprise[6]	**8 685 000 $**	8 116 000 $
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif [6, 7, 8]	**43,6 %**	41,8 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des débentures de premier rang non garanties (en années)	**5,5**	5,9

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Produits, bénéfice et flux de trésorerie		
Produits et autres produits[9]	**171 750 $**	167 942 $
Bénéfice d'exploitation net[9, 10]	**102 996 $**	99 780 $
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net[9]	**24 869 $**	(334) $
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	**66 957 $**	45 901 $
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	**0,29 $**	0,21 $
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	**48 339 $**	37 696 $
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés[6]	**57 973 $**	53 850 $
Dividendes		
Dividendes réguliers	**48 679 $**	47 759 $
Dividendes réguliers par action ordinaire	**0,215 $**	0,215 $
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (après dilution) (en milliers)	**243 467**	223 652
Flux de trésorerie d'exploitation[10]		
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels[10]	**61 504 $**	55 054 $
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	**0,27 $**	0,25 $
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	**79,6 %**	86,0 %
Flux de trésorerie d'exploitation	**61 902 $**	55 432 $
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	**0,27 $**	0,25 $
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation	**79,6 %**	86,0 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés[10]		
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels[10]	**62 563 $**	57 095 $
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	**0,26 $**	0,24 $
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels	**82,7 %**	89,6 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	**62 642 $**	57 960 $
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	**0,26 $**	0,24 $
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés	**82,7 %**	89,6 %

1) Le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables et le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues sont des mesures de performance opérationnelle non définies par les IFRS. Se reporter à la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Placements immobiliers – Catégories de propriétés de placement » du présent rapport de gestion.

2) La superficie en pieds carrés ne comprend pas le potentiel de développement des propriétés détenues par l'entremise de Main and Main Developments LP (« Main and Main Developments »), coentreprise de la Société. Se reporter à la rubrique « Aperçu des activités et de l'exploitation – Propriétés en voie de développement – Main and Main Developments » du présent rapport de gestion.

3) Les montants de l'exercice précédent n'ont pas été présentés.

4) Calculé d'après le bénéfice d'exploitation net depuis le début de l'exercice.

5) Comprennent les propriétés classées comme détenues en vue de la vente.

6) La valeur de l'entreprise, le ratio de la dette nette sur le total de l'actif et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés sont des mesures non définies par les Normes internationales d'information financière (« IFRS »). Se reporter à la rubrique « Structure du capital et liquidités – Total du capital investi » du présent rapport de gestion.

7) Compte tenu des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS et selon la consolidation proportionnelle.

8) Déduction faite des soldes de trésorerie à la fin de la période.

9) Compte non tenu de la quote-part de la Société dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS.

10) Le bénéfice d'exploitation net, les flux de trésorerie d'exploitation, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels sont des mesures de performance opérationnelle non définies par les IFRS. Se reporter aux rubriques « Résultats d'exploitation – Bénéfice d'exploitation net » et « Résultats d'exploitation – Mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET DE L'EXPLOITATION

Placements immobiliers

Catégories de propriétés de placement

La Société a classé ses propriétés par catégorie aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle, y compris le calcul du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues, afin de mieux refléter ses activités de développement, de réaménagement et de repositionnement des propriétés, y compris l'utilisation accrue des terrains, ainsi que ses activités de cession réalisées et prévues. En outre, la Société retraite les chiffres correspondants pour les rendre conformes aux catégories de propriétés de la période considérée. Les catégories de propriétés sont les suivantes :

Immeubles de placement – Centres commerciaux – Propriétés déjà détenues comprenant :

Propriétés déjà détenues – stables – Ces propriétés comprennent les propriétés stables à l'égard desquelles les seules activités importantes ont trait à la location et à l'entretien. Les propriétés qui seront réaménagées au cours d'une période future, y compris les parcelles de terrains adjacentes, et celles pour lesquelles des activités de planification sont en cours, sont également classées dans cette catégorie jusqu'à ce que les activités de développement débutent. Ces propriétés seront alors reclassées dans les propriétés déjà détenues faisant l'objet d'activités de réaménagement ou dans les projets de réaménagement majeur.

Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement – Ces propriétés comprennent des propriétés qui sont de façon générale stables, y compris les parcelles de terrains adjacents, mais qui font l'objet d'activités de réaménagement ou d'agrandissement additionnelles (nouveaux immeubles distincts ou agrandissement d'immeubles), ce qui accroît l'utilisation des terrains. Ces activités de réaménagement comprennent généralement des travaux d'amélioration des façades, des stationnements ou de l'éclairage et de modernisation.

Projets de réaménagement majeur – Ces propriétés comprennent les propriétés à l'étape de la planification ou faisant l'objet de projets de réaménagement pluriannuels nécessitant d'importantes activités d'accroissement de l'utilisation des terrains, de reconfiguration et de modernisation.

Projets de développement entièrement nouveaux – Ces projets concernent la construction de nouveaux immeubles sur des parcelles de terrains libres généralement situées en milieu urbain ou sur des terrains en milieu urbain où se trouvent des immeubles inoccupés qui seront convertis en immeubles de commerce de détail.

Acquisitions et cessions – Ces propriétés comprennent les propriétés acquises au cours de la période, y compris celles à proximité immédiate des centres commerciaux existants. Les cessions comprennent l'information relative aux propriétés cédées au cours de la période.

Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente – Ces immeubles représentent les propriétés qui satisfont aux critères de classement comme « détenus en vue de la vente » en vertu des IFRS.

Propriétés de placement – Terrains destinés au développement – Ces terrains comprennent les terrains pour lesquels aucune activité de développement n'est en cours, à l'exception de ceux qui sont à l'étape de planification.

La Société a appliqué ces catégories aux fins de l'analyse de la juste valeur, des dépenses d'investissement et des activités de location et d'occupation de son portefeuille de centres commerciaux, ainsi que du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues afin de faciliter la compréhension des activités immobilières et de la performance opérationnelle et financière de la Société.

Rapprochement du bilan consolidé résumé et de la participation proportionnelle de la Société

La participation proportionnelle n'est pas une mesure conforme aux IFRS, mais est définie par la direction comme la quote-part de la Société des produits, des charges, des actifs et des passifs dans tous ses placements immobiliers. Cette présentation se répercute sur l'ensemble du rapport de gestion de manière à inclure les coentreprises de la Société comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, déduction faite des participations ne donnant pas le contrôle, et la quote-part de la Société des produits, des charges, des actifs et des passifs en fonction de sa participation.

La direction présente la participation proportionnelle de la Société dans ses deux coentreprises dans la détermination de nombreux Indicateurs clés du rendement. La direction estime que cette méthode est pertinente pour démontrer la capacité de la Société de gérer et de surveiller la performance financière sous-jacente et les flux de trésorerie des investissements connexes. Cette présentation expose également la mesure dans laquelle les actifs sous-jacents sont hypothéqués, lesquels sont inclus dans les données relatives à la dette de la Société.

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement des bilans consolidés résumés de la Société, tels qu'ils sont présentés dans ses états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, et de sa participation proportionnelle.

Aux			**31 mars 2016**	31 décembre 2015
	Bilan consolidé résumé[1]	Ajustement selon la participation proportionnelle	**Participation proportionnelle**	Participation proportionnelle
ACTIF				
Immeubles de placement – centres commerciaux	7 996 359 $	110 794 $	**8 107 153 $**	7 884 623 $
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	41 387	55 515	**96 902**	80 555
Participation dans des coentreprises	115 890	(115 890)	**–**	–
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	26 500	–	**26 500**	97 737
Autres	207 431	9 520	**216 951**	221 391
Actif total	8 387 567 $	59 939 $	**8 447 506 $**	8 284 306 $
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 012 810 $	45 990 $	**1 058 800 $**	1 026 664 $
Facilités de crédit	310 099	41 563	**351 662**	255 588
Autres	3 369 845	960	**3 370 805**	3 362 102
Total du passif	4 692 754	88 513	**4 781 267**	4 644 354
CAPITAUX PROPRES				
Attribuables aux actionnaires	3 666 239	–	**3 666 239**	3 639 952
Attribuables à la participation ne donnant pas le contrôle	28 574	(28 574)	**–**	–
Total des capitaux propres	3 694 813	(28 574)	**3 666 239**	3 639 952
Total du passif et des capitaux propres	8 387 567 $	59 939 $	**8 447 506 $**	8 284 306 $

1) Certains actifs et passifs ont été regroupés aux fins du rapprochement.

Aperçu du portefeuille

Au 31 mars 2016, la Société avait des participations dans 160 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d'occupation était de 95,0 %, la superficie locative brute totale, de 24,8 millions de pieds carrés et la juste valeur, de 8,1 G$. Ces chiffres se comparent à des participations dans 158 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d'occupation était de 94,8 %, la superficie locative brute totale, de 24,4 millions de pieds carrés et la juste valeur, de 8,0 G$ au 31 décembre 2015. Au 31 mars 2016, la superficie moyenne des centres commerciaux était d'environ 155 000 pieds carrés et variait d'environ 9 200 à plus de 575 000 pieds carrés.

Le portefeuille de propriétés déjà détenues comprend des centres commerciaux classés dans la sous-catégorie des propriétés déjà détenues – stables et des propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement. Le portefeuille de propriétés déjà détenues se compose de 146 propriétés totalisant 21,6 millions de pieds carrés de superficie locative brute d'une juste valeur de 6,6 G$. Ces propriétés représentent 91,3 % de l'ensemble des propriétés de la Société, 87,3 % de sa superficie locative brute et 80,7 % de sa juste valeur et ont dégagé un bénéfice d'exploitation net de 90,4 M$, soit 86,7 % du bénéfice d'exploitation net total de la Société pour le trimestre clos le 31 mars 2016.

Le reste des actifs immobiliers de la Société est constitué de centres commerciaux offrant d'importantes possibilités d'amélioration de la valeur qui en sont à divers stades de réaménagement, de centres commerciaux acquis en 2016 ou en 2015 et de propriétés dans leur proximité immédiate, ainsi que de propriétés détenues en vue de la vente.

La participation proportionnelle de la Société dans son portefeuille de centres commerciaux selon les catégories de propriétés est présentée sommairement dans le tableau suivant :

Aux											
	31 mars 2016						31 décembre 2015				
(en millions de dollars, sauf les autres données)	**Nombre de propriétés**	**Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)**	**Juste valeur**	**Taux d'occupation**	**Taux moyen pondéré par pied carré occupé**	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
Propriétés déjà détenues – stables	**136**	**19 720**	**6 076 $**	**96,0 %**	**18,75 $**	136	19 741	6 036 $	95,8 %	18,65 $
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	**10**	**1 926**	**482**	**96,1 %**	**18,12**	10	1 921	475	96,2 %	17,89
Total des propriétés déjà détenues	**146**	**21 646**	**6 558**	**96,0 %**	**18,69**	146	21 662	6 511	95,8 %	18,58
Projets de réaménagement majeur	**8**	**1 939**	**949**	**85,3 %**	**22,77**	8	1 937	931	83,6 %	22,94
Projets de développement entièrement nouveaux	**3**	**658**	**327**	**96,2 %**	**19,40**	3	601	313	93,2 %	17,84
Acquisitions – 2016[1]	**2**	**327**	**145**	**88,3 %**	**23,33**	—	—	—	— %	—
Acquisitions – 2015	**—**	**98**	**128**	**87,1 %**	**36,14**	—	99	130	87,1 %	35,99
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente[2, 3]	**1**	**132**	**20**	**100,0 %**	**1,59**	1	132	20	100,0 %	2,79
Cessions – 2016	**—**	**—**	**—**	**— %**	**—**	—	—	71	— %	—
Total	**160**	**24 800**	**8 127 $**	**95,0 %**	**19,02 $**	158	24 431	7 976 $	94,8 %	18,84 $

1) Propriétés adjacentes à proximité immédiate des propriétés existantes.

2) Le nombre de propriétés et la superficie locative brute ne tiennent pas compte d'un centre commercial dont la moitié de la superficie était détenue en vue de la vente au 31 décembre 2015. La superficie locative brute de ce centre commercial et sa propriété ont plutôt été incluses dans la catégorie Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement.

3) La juste valeur ne tient pas compte d'un terrain destiné au développement de 6,5 M$ détenu en vue de la vente.

Le portefeuille de centres commerciaux de la Société est résumé par région géographique dans le tableau suivant :

Aux												
	31 mars 2016						31 décembre 2015					
(en millions de dollars, sauf les autres données)	**Nombre de propriétés**	**Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)**	**Juste valeur**	**Taux d'occu-pation**	**Taux moyen pondéré par pied carré occupé**	**% des loyers minimaux annuels**	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d'occu-pation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels
Région centrale												
Région du Grand Toronto	**44**	**6 597**	**2 855 $**	**96,9 %**	**22,00 $**	**32 %**	44	6 601	2 825 $	96,4 %	21,96 $	33 %
Région du Golden Horseshoe	**8**	**1 567**	**390**	**96,6 %**	**15,68**	**6 %**	8	1 570	383	97,1 %	15,64	6 %
Région de London	**7**	**777**	**165**	**95,5 %**	**14,82**	**3 %**	7	777	163	96,3 %	14,82	3 %
	59	**8 941**	**3 410**	**96,7 %**	**20,27**	**41 %**	59	8 948	3 371	96,5 %	20,23	42 %
Région de l'Est												
Région du Grand Montréal	**34**	**4 992**	**1 195**	**90,7 %**	**15,86**	**16 %**	34	4 891	1 199	90,8 %	15,33	16 %
Région du Grand Ottawa	**11**	**1 992**	**468**	**95,7 %**	**16,76**	**6 %**	11	1 990	465	95,9 %	16,72	6 %
Ville de Québec	**5**	**1 011**	**174**	**95,6 %**	**10,96**	**2 %**	5	1 011	175	95,6 %	10,82	3 %
Autres	**2**	**215**	**23**	**100,0 %**	**13,08**	**1 %**	2	215	37	100,0 %	12,94	— %
	52	**8 210**	**1 860**	**92,8 %**	**15,39**	**25 %**	52	8 107	1 876	92,9 %	15,04	25 %
Région de l'Ouest												
Région du Grand Calgary	**16**	**2 701**	**1 067**	**97,3 %**	**22,71**	**13 %**	15	2 553	977	97,6 %	22,54	13 %
Région du Grand Vancouver	**20**	**2 348**	**1 020**	**94,9 %**	**22,40**	**11 %**	19	2 177	927	94,5 %	22,26	10 %
Région du Grand Edmonton	**12**	**2 356**	**698**	**93,9 %**	**18,70**	**9 %**	12	2 402	752	92,1 %	18,91	9 %
Red Deer	**1**	**244**	**72**	**95,2 %**	**20,23**	**1 %**	1	244	73	95,2 %	20,17	1 %
	49	**7 649**	**2 857**	**95,5 %**	**21,32**	**34 %**	47	7 376	2 729	94,8 %	21,23	33 %
Total	**160**	**24 800**	**8 127 $**	**95,0 %**	**19,02 $**	**100 %**	158	24 431	7 976 $	94,8 %	18,84 $	100 %

Immeubles de placement – centres commerciaux

La continuité de la participation proportionnelle de la Société dans des investissements dans ses activités d'acquisition, de cession et de développement de centres commerciaux et dans ses activités d'amélioration du portefeuille est comme suit :

	Trimestres clos les 31 mars	
(en millions de dollars)	**2016**	2015
Solde au début de la période	**7 871 $**	7 474 $
Acquisitions		
Centres commerciaux et superficie adjacente additionnelle	**146**	25
Activités de développement et améliorations du portefeuille	**51**	67
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	**21**	2
Cessions	**(73)**	(22)
Autres variations	**—**	3
Solde à la fin de la période	**8 016 $**	7 549 $
Participation dans des coentreprises – centres commerciaux[1]	**111**	98
Participation proportionnelle à la fin de la période[2]	**8 127 $**	7 647 $

1) Selon la participation proportionnelle de la Société.

2) Comprend les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente aux 31 mars 2016 et 2015 et totalisant respectivement 20 M$ et 69 M$.

Acquisitions de 2016

Immeubles productifs de revenus – Centres commerciaux et superficies adjacentes additionnelles

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, la Société a fait l'acquisition de quatre propriétés à proximité immédiate de centres commerciaux existants présentées dans le tableau suivant :

N^bre	Nom de la propriété	Ville/province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	Superficie locative brute (en pieds carrés)[1]	Coût d'acquisition (en millions)
1.	Peninsula Village	Surrey, C.-B.	T1	100 %	170 900	78,5 $
2.	225, rue Peel (Griffintown)	Montréal, Qc	T1	100 %	108 200	56,0
3.	816-838 11th Ave. (Glenbow)	Calgary, Alb.	T1	50 %	23 800	10,5
4.	Propriétés adjacentes au Yorkville Village	Toronto, Ont.	T1	100 %	—	0,8
	Total				302 900	145,8 $

1) Selon la participation proportionnelle de la Société.

Propriétés destinées au développement

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, la Société a acquis la participation restante de 50 % dans une propriété destinée au développement présentée dans le tableau suivant :

N^bre	Nom de la propriété	Ville/province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	Superficie (en acres)[1]	Coût d'acquisition (en millions)
1.	1071 King Street West (participation restante de 50 %)	Toronto, Ont.	T1	50 %	0,3	7,7 $
	Total du terrain adjacent à des propriétés existantes				**0,3**	**7,7 $**

1) Selon la participation proportionnelle de la Société.

Cessions de 2016

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, la Société a cédé une participation sans droit de gestion de 50 % dans un portefeuille de propriétés productives de revenus présenté dans le tableau ci-après :

N^bre	Nom de la propriété	Ville/province	Trimestre de l'acquisition	Participation vendue	Superficie locative brute (en pieds carrés)[1]	Superficie (en acres)[1]	Prix de vente brut (en millions)
1.	Les Galeries de Lanaudière	Lachenaie, Qc	T1	50 %	269 500	30,5	
	Total				269 500	30,5	71,0 $

1) Selon la participation proportionnelle de la Société.

Dépenses d'investissement

La Société engage des dépenses d'investissement pour entretenir ou rénover ses centres commerciaux existants. De plus, la Société affecte des dépenses pour des travaux d'agrandissement, de réaménagement et de développement.

Des dépenses d'investissement visant le maintien des produits sont nécessaires à l'entretien de l'infrastructure des centres commerciaux de la Société et au maintien des produits tirés de la location de la superficie existante. Les dépenses d'investissement visant le maintien des produits ne sont généralement pas recouvrables auprès des locataires. Cependant, certains contrats de location offrent la possibilité de recouvrer avec le temps, auprès des locataires, une partie des dépenses d'investissement pour l'entretien des aspects physiques des centres commerciaux de la Société. Les

dépenses d'investissement visant le maintien des produits comprennent habituellement les coûts de construction liés aux améliorations locatives relatives aux nouveaux contrats ou aux renouvellements de contrats, ainsi que les dépenses d'investissement pour l'entretien des aspects physiques des centres commerciaux, comme le remplacement du toit et le resurfaçage des aires de stationnement.

Les dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits sont les dépenses qui permettent d'accroître la capacité de génération de produits des centres commerciaux de la Société. Ces dépenses sont engagées dans le cadre ou en vue d'une stratégie de développement ou de réaménagement, d'un repositionnement stratégique après une acquisition, ou en prévision d'une cession dans le but de maximiser le prix de vente potentiel. La Société détient ou cherche activement à faire l'acquisition de centres commerciaux bien situés en milieu urbain qui ont besoin d'être modernisés, pour lesquels les investissements ont tendance à être plus élevés lorsqu'ils sont réparés ou réaménagés pour respecter les normes de la Société. La Société tient compte de l'âge, de l'incidence éventuelle sur l'occupation et les loyers futurs par pied carré, du temps d'inoccupation de la superficie locative ainsi que d'autres facteurs pour déterminer si les dépenses engagées contribuent au maintien ou à l'augmentation des produits.

Les dépenses d'investissement engagées dans des projets de développement et de réaménagement comprennent les coûts liés au prédéveloppement, les coûts de construction directs, les coûts de location, les améliorations locatives, les coûts d'emprunt et les frais généraux, y compris les salaires et autres coûts directs applicables du personnel interne, directement attribuables aux projets en cours.

Les dépenses d'investissement relatives aux immeubles de placement par type et catégorie de propriété sont résumées dans le tableau suivant :

Trimestres clos les 31 mars			**2016**	2015
	Total des propriétés déjà détenues	**Autres catégories de propriétés**	**Total**	Total
Maintien des produits	**3 528 $**	**— $**	**3 528 $**	4 660 $
Augmentation des produits	**13 412**	**606**	**14 018**	9 970
Dépenses recouvrables auprès des locataires	**2 072**	**—**	**2 072**	1 590
Dépenses de développement	**5 409**	**25 728**	**31 137**	50 717
Total	**24 421 $**	**26 334 $**	**50 755 $**	66 937 $

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, les dépenses d'investissement ont totalisé 50,8 M$, comparativement à 66,9 M$ à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 16,2 M$ est principalement attribuable à la baisse des dépenses de développement liées à de grands projets de développement entièrement nouveaux et de réaménagement majeur en cours pendant le trimestre clos le 31 mars 2016, dont Yorkville Village, King High Line et The Edmonton Brewery District. Les dépenses d'investissement visant le maintien des produits ont diminué de 1,1 M$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout du calendrier des travaux prévus d'infrastructure au cours de l'exercice.

Évaluation des immeubles de placement

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, le taux de capitalisation effectif moyen pondéré du portefeuille d'immeubles de placement est passé de 5,7 % au 31 décembre 2015 à 5,6 %, en raison surtout de l'incidence des acquisitions réalisées au cours du trimestre. La participation proportionnelle de la Société dans l'augmentation nette de la valeur des immeubles de placement a été de 25,0 M$ pour le trimestre clos le 31 mars 2016.

La valeur de la participation proportionnelle de la Société dans ses centres commerciaux ainsi que les taux de capitalisation connexes sont présentés par région au 31 mars 2016 et au 31 décembre 2015, comme suit :

Au 31 mars 2016					
		Taux de capitalisation			
(en millions de dollars, sauf les autres données)	**Nombre de propriétés**	**Moyenne pondérée**	**Médiane**	**Fourchette**	**Juste valeur**
Région centrale	**59**	**5,5 %**	**5,8 %**	**4,5 % à 7,5 %**	**3 410 $**
Région de l'Est	**52**	**6,0 %**	**6,0 %**	**5,3 % à 7,5 %**	**1 860**
Région de l'Ouest	**49**	**5,5 %**	**5,8 %**	**4,3 % à 6,5 %**	**2 857**
Total ou moyenne pondérée	**160**	**5,6 %**	**5,8 %**	**4,3 % à 7,5 %**	**8 127 $**

Au 31 décembre 2015					
		Taux de capitalisation			
(en millions de dollars, sauf les autres données)	Nombre de propriétés	Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	Juste valeur
Région centrale	59	5,5 %	5,8 %	4,5 % à 7,5 %	3 371 $
Région de l'Est	52	6,1 %	6,0 %	5,3 % à 7,5 %	1 876
Région de l'Ouest	47	5,5 %	5,8 %	4,5 % à 6,5 %	2 729
Total ou moyenne pondérée	158	5,7 %	5,8 %	4,5 % à 7,5 %	7 976 $

Propriétés en voie de développement

Les activités de développement et de réaménagement sont effectuées sur une base sélective, en fonction des occasions qui se présentent dans les propriétés de la Société ou sur les marchés dans lesquels elle exerce ses activités. Les activités de développement de la Société englobent les projets de réaménagement de propriétés stables, les projets de réaménagement majeur et les projets de développement entièrement nouveaux. En outre, les propriétés en voie de développement comprennent des terrains qui présentent un potentiel de développement futur. Toutes les activités de développement sont gérées de manière stratégique en vue de réduire les risques, et les propriétés sont développées généralement après l'obtention des engagements de location de la part des locataires majeurs. En général, les immeubles individuels d'un projet de développement sont uniquement construits lorsque la Société a obtenu des engagements de location visant une portion significative de la superficie.

Projets en voie de développement

La Société a recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 13,0 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour le développement futur dont 0,9 million de pieds carrés sont actuellement en voie de développement.

Une répartition des activités de développement et de la superficie additionnelle dans le portefeuille par composante et par catégorie est présentée ci-dessous :

Au 31 mars 2016	Pieds carrés (en milliers)		
	Commerce de détail	Résidentiel	Total
Activités de développement			
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	44	—	44
Projets de réaménagement majeur	226	—	226
Projets de développement entièrement nouveaux	357	312	669
	627	**312**	**939**
Superficie additionnelle future ne faisant pas l'objet d'un engagement			
À moyen terme	1 600	5 700	7 300
À long terme	900	3 900	4 800
	2 500	**9 600**	**12 100**
Total des projets en voie de développement	**3 127**	**9 912**	**13 039**

La Société établira, au cas par cas, en fonction des caractéristiques de chaque propriété, les mesures à prendre à l'égard d'une densité résidentielle possible de 9,6 millions de pieds carrés ne faisant pas l'objet d'un engagement. Les mesures de la Société pour chaque propriété peuvent comprendre la vente de la propriété, la vente des droits de densité résidentiels, la création d'une coentreprise afin de développer la propriété ou le développement de la propriété. La Société prévoit commencer le développement de la majeure partie de cette densité à moyen terme (environ d'ici les sept prochaines années).

En plus des projets en voie de développement de la Société, le potentiel de développement des propriétés détenues par l'entremise de la coentreprise Main and Main Developments de la Société est présenté à la rubrique « Main and Main Developments » du présent rapport de gestion.

Investissement dans des propriétés en voie de développement

Au 31 mars 2016, la Société avait investi 551,0 M$ dans des propriétés en voie de développement et dans des parcelles de terrains destinées au développement, ce qui représente environ 6,7 % de la valeur du portefeuille total.

Une répartition de l'investissement dans les activités de développement est présentée ci-dessous :

Au 31 mars 2016 *(en millions de dollars)*			Investissement[3]		
	Nombre de propriétés	Pieds carrés[1, 2] (en milliers)	Projets de développement en cours	Pré-développement	Total
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	3	44	18 $	6 $	24 $
Projets de réaménagement majeur	3	226	151	88	239
Projets de développement entièrement nouveaux	2	669	125	20	145
Total des activités de développement et de réaménagement	**8**	**939**	**294 $**	**114 $**	**408 $**
Total des terrains et des parcelles de terrains adjacentes destinés au développement				143 $	143 $
Total				**257 $**	**551 $**

1) Comprennent des logements locatifs d'une superficie de 312 000 pieds carrés.

2) Superficie en pieds carrés liée au développement en cours seulement et représente la totalité de la superficie en voie de développement.

3) Selon la participation proportionnelle de la Société.

Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2016

Les projets de développement et de réaménagement concrétisés se rapportent à la superficie achevée, aussi bien louée que non louée, dont les propriétés en voie de développement ont été passées dans les propriétés productives de revenus au terme de la construction.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, une superficie totale de 85 000 pieds carrés de nouveaux locaux de commerce de détail classée dans notre portefeuille de propriétés destinées au développement a été reclassée dans notre portefeuille de propriétés productives de revenus au coût de 33,7 M$. Sur cette superficie totale, 68 000 pieds carrés ont été occupés au cours de la période de trois mois à un taux de location moyen de 27,06 $ le pied carré, et la superficie restante devrait être louée au cours des 12 prochains mois. Le taux de location moyen de la superficie a été supérieur au taux moyen de 19,02 $ du portefeuille, tirant ainsi profit du potentiel de croissance grâce aux activités de développement et de réaménagement.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, la Société a subi des fermetures par des locataires pour réaménagement sur une superficie de 5 000 pieds carrés à un taux de location moyen de 31,15 $ le pied carré. Sur cette superficie de 5 000 pieds carrés, 3 000 pieds carrés ont été démolis au cours du trimestre.

Activités de développement et de réaménagement en cours

Les propriétés de la Société faisant l'objet de projets de développement et de réaménagement en cours ou en voie d'achèvement devraient dégager un rendement du bénéfice d'exploitation net initial moyen pondéré de 5,3 % une fois les projets achevés. Ce rendement s'appuie sur le taux annualisé initial prévu selon la stabilisation de la location et des activités d'exploitation une fois le projet en cours terminé, et les coûts comprennent l'ensemble des coûts des immeubles, des coûts de terrains, des intérêts et d'autres coûts de stockage, de même que des charges de personnel et d'autres charges inscrites à l'actif. Toutefois, les taux de rendement réels pourraient différer si les coûts de développement dépassent les coûts actuellement prévus, si les modalités finales du contrat de location couvrent les insuffisances des recouvrements des loyers de base, des coûts d'exploitation ou des taxes foncières ou si d'autres circonstances imprévues amènent les résultats réels à différer des hypothèses. La qualité des constructions de la Société est conforme à sa stratégie visant la propriété à long terme et la création de valeur, et reflète les normes élevées de la Société au titre de la construction, de l'éclairage, du stationnement, de l'accès, des voies de circulation piétonnières et de l'accessibilité ainsi que des projets de développement selon les normes LEED.

Les projets de développement et de réaménagement peuvent être comptabilisés par étape, la composante achevée étant comprise dans les immeubles productifs de revenus et la composante inachevée, dans les propriétés en voie de développement. Les tableaux ci-après présentent cette répartition, le cas échéant, en classant le total de l'investissement en deux catégories, soit propriété en voie de développement et propriété productive de revenus. De plus, ces tableaux tiennent compte de la totalité de la superficie en voie de développement et de l'investissement de la Société selon sa participation proportionnelle.

Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement

La Société a actuellement trois projets en cours dans la catégorie de projets déjà détenus faisant l'objet de projets de réaménagement. Sur une superficie d'environ 44 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 32 000 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 36,11 $ le pied carré. La Société est rendue à diverses étapes de négociation relativement aux locaux restants.

Les points saillants des propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement de la Société au 31 mars 2016 sont comme suit :

Au 31 mars 2016

			Investissement (en millions)		
N° / Projet et principaux locataires	Superficie en voie de développement (en milliers de pieds carrés)	Date d'achèvement cible[1]	Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Propriété en voie de développement	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets en cours de réaménagement					
1. Pemberton Plaza, Vancouver, C.-B. *(TD Canada Trust, Willowbrae Childcare Academy)*	22	S1 2016	18 $	12 $	6 $
2. Fairway Plaza, Kitchener, Ont.	15	S2 2016	9	5	4
3. Oakville South, Oakville, Ont. *(HSBC)*	7	S2 2016	2	1	1
Total des propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	44		29 $	18 $	11 $

1) S1 et S2 s'entendent respectivement des premier et deuxième semestres.

Projets de réaménagement majeur

La Société a trois projets en cours de développement dans la catégorie de projets de réaménagement majeur. Sur une superficie d'environ 226 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 92 000 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 33,62 $ le pied carré. Étant donné que dans les projets de réaménagement majeur les travaux de construction s'effectuent par étapes, les négociations avec certains détaillants se poursuivent et sont rendues à différentes étapes pour ce qui est des locaux restants.

Le tableau suivant présente un aperçu des points saillants des projets de réaménagement majeur en cours de la Société au 31 mars 2016, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

Au 31 mars 2016

	Superficie (en milliers)				Investissement (en millions)			
N° / Propriété et principaux locataires	Superficie prévue à l'achèvement	Superficie achevée ou existante[1]	Superficie en voie de développement	Date d'achèvement cible[2]	Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Propriété en voie de développement	Propriété productrice de revenus	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets en cours de développement								
1. Actifs de Yorkville Village, Toronto, Ont. *(Whole Foods Market, Equinox Fitness)*	285	224	61	S1 2017[3]	380 $	102 $	246 $	32 $
2. 3080 Yonge Street, Toronto, Ont. *(Loblaws)*	245	169	76	S2 2017	115	23	57	35
3. Actifs de Mount Royal Village, Calgary, Alb. *(Urban Fare, London Drugs, Canadian Tire, GoodLife Fitness)*	302	213	89	S2 2018	223	26	159	38
Total des projets de réaménagement majeur	832	606	226		718 $	151 $	462 $	105 $

1) Comprend les locaux libres destinés au réaménagement.

2) S1 et S2 s'entendent respectivement des premier et deuxième semestres.

3) La galerie marchande sera achevée au premier semestre de 2017; le réaménagement partiel des actifs ayant pignon sur rue est prévu en 2018 et au-delà.

Projets de développement entièrement nouveaux

La Société a deux projets en cours dans la catégorie de projets de développement entièrement nouveaux. Ces projets comprennent une superficie d'environ 669 000 pieds carrés actuellement en voie de développement, dont 357 000 pieds carrés sont destinés au commerce de détail et 312 000 pieds carrés à des appartements locatifs. Une superficie totale de 79 000 pieds carrés destinés au commerce de détail actuellement en voie de développement est visée par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 28,83 $ le pied carré. Comme les travaux de construction des projets de développement entièrement nouveaux s'effectuent par étapes, les négociations avec les détaillants sont rendues à différentes étapes pour ce qui est des locaux planifiés restants.

Le tableau suivant présente un aperçu des points saillants des projets de développement entièrement nouveaux de la Société en cours au 31 mars 2016, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

Au 31 mars 2016								
	Superficie (en milliers de pieds carrés)				Investissement (en millions)			
N° / Propriété et principaux locataires	Superficie prévue à l'achèvement	Superficie achevée ou existante	Superficie en voie de développement	Date d'achèvement cible[3]	Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Propriété en voie de développement	Propriété productrice de revenus	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets en cours de développement								
1. The Brewery District, Edmonton, Alb.[1] *(Loblaws City Market, Shoppers Drug Mart, GoodLife Fitness, Mountain Equipment Co-op)*	306	100	206	S2 2017	89 $	48 $	20 $	21 $
2 King High Line (Shops at King Liberty), Toronto, Ont.[1, 2]	463	—	463	S2 2018	156	77	—	79
Total des projets de développement entièrement nouveaux	769	100	669		245 $	125 $	20 $	100 $

1) La Société détient une participation de 50 % dans la propriété.

2) La superficie en voie de développement (en pieds carrés) comprend 151 000 pieds carrés de locaux destinés au commerce de détail et 312 000 pieds carrés de locaux à vocation résidentielle. La Société et son partenaire de développement ont conclu un accord ferme visant la vente, à FPI d'immeubles résidentiels canadiens, d'une participation avec droit de gestion équivalant à un tiers de la composante résidentielle, lorsque la construction sera pratiquement achevée.

3) S1 et S2 s'entendent respectivement des premier et deuxième semestres.

Coûts pour mener à terme les projets en cours de développement et de réaménagement

Les coûts estimatifs pour mener à terme les projets de développement, de réaménagement et d'agrandissement entrepris devraient s'élever à environ 216 M$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement des propriétés déjà détenues sont estimés à 11 M$ pour le reste de 2016. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement majeur et de développement entièrement nouveaux sont estimés à respectivement 61 M$ et 31 M$ pour 2016, et à 44 M$ et 69 M$ par la suite.

Main and Main Developments

La Société détient une participation dans un partenariat de développement urbain de Toronto et d'Ottawa (désigné sous le nom M+M Urban Realty LP (« Main and Main Urban Realty »)) conclu par la Société, Main and Main Developments (elle-même une coentreprise constituée par la Société et un promoteur privé) et un important investisseur institutionnel canadien. Les partenaires de Main and Main Urban Realty ont collectivement engagé des capitaux propres totalisant 320,0 M$ en vue de la croissance et du développement actuels et futurs du portefeuille de Main and Main Urban Realty,

dans lequel l'engagement direct et indirect de First Capital Realty s'élève à environ 167,0 M$ (dont 96,7 M$ ont été investis au 31 mars 2016). Les services de gestion d'actifs et de propriétés de Main and Main Developments ont été retenus pour le portefeuille immobilier.

Chacun des 23 projets de regroupement de Main and Main Urban Realty est situé sur une rue principale à Toronto ou à Ottawa. Deux projets sont en cours de développement et sept projets sont au stade de la planification aux fins du prédéveloppement. Au 31 mars 2016, la juste valeur du portefeuille de propriétés productrices de revenus de Main and Main Urban Realty se rapprochait de 276,0 M$.

Main and Main Urban Realty a recensé une superficie locative brute additionnelle disponible de 2,3 millions de pieds carrés dans son portefeuille pour le développement futur de locaux d'une superficie de 0,5 million de pieds carrés destinés au commerce de détail, et de locaux à vocation résidentielle d'une superficie de 1,8 million de pieds carrés. La participation proportionnelle de la Société dans Main and Main Urban Realty est de 37,7 %.

Location et occupation

Le taux d'occupation total des propriétés déjà détenues a légèrement augmenté, passant de 95,8 % au 31 décembre 2015 à 96,0 % au 31 mars 2016, du fait surtout qu'il y a de nouveaux locataires dans l'ensemble du portefeuille. Le taux d'occupation total des propriétés faisant partie du portefeuille a augmenté, passant de 94,8 % au 31 décembre 2015 à 95,0 % au 31 mars 2016, ce qui est essentiellement attribuable à l'amélioration du taux d'occupation total des propriétés déjà détenues.

Les taux d'occupation du portefeuille de centres commerciaux de la Société par catégorie de propriété s'établissent comme suit :

Aux			**31 mars 2016**			31 décembre 2015		
(en milliers de pieds carrés, sauf les autres données)	**Superficie occupée totale (en pieds carrés)**	**Taux d'occupation**	**Taux moyen pondéré par pied carré occupé**	Superficie occupée totale (en pieds carrés)	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
Propriétés déjà détenues – stables	**18 925**	**96,0 %**	**18,75 $**	18 915	95,8 %	18,65 $
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	**1 851**	**96,1 %**	**18,12**	1 848	96,2 %	17,89
Total des propriétés déjà détenues	**20 776**	**96,0 %**	**18,69**	20 763	95,8 %	18,58
Projets de réaménagement majeur	**1 654**	**85,3 %**	**22,77**	1 619	83,6 %	22,94
Projets de développement entièrement nouveaux	**634**	**96,2 %**	**19,40**	560	93,2 %	17,84
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	**132**	**100,0 %**	**1,59**	132	100,0 %	2,79
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions	**23 196**	**95,2 %**	**18,90**	23 074	94,8 %	18,78
Acquisitions – 2016	**289**	**88,3 %**	**23,33**	—	— %	—
Acquisitions – 2015	**85**	**87,1 %**	**36,14**	85	87,1 %	35,99
Total	**23 570**	**95,0 %**	**19,02 $**	23 159	94,8 %	18,84 $

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, la Société a enregistré une augmentation du taux moyen par pied carré occupé de 8,5 % sur une superficie de 312 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location. Pour le portefeuille de propriétés déjà détenues, l'augmentation du taux s'est élevée à 9,0 % sur une superficie de 295 000 pieds carrés.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté, passant de 18,84 $ au 31 décembre 2015 à 19,02 $ au 31 mars 2016, en raison surtout de l'augmentation des loyers. La direction estime que le loyer moyen pondéré par pied carré de son portefeuille se situerait dans une fourchette de 23,00 $ à 25,00 $ si celui-ci était assorti de loyers établis aux taux du marché.

Les variations de la superficie locative brute et des taux d'occupation pour l'ensemble des propriétés faisant partie du portefeuille de la Société s'établissent comme suit :

Trimestre clos le 31 mars 2016	Total des propriétés déjà détenues			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions			Taux d'inoccupation				Total du portefeuille		
	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	%	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	%	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Superficie en voie de réaménagement (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie libre (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie totale (en milliers de pieds carrés)	Pour-centage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
31 décembre 2015[1]	**20 763**	**95,8 %**	**18,58 $**	**2 396**	**86,6 %**	**21,10 $**	**133**	**0,5 %**	**1 139**	**4,7 %**	**24 431**	**94,8 %**	**18,84 $**
Ouvertures par des locataires	161		18,73	70		25,28	—		(231)		—		20,72
Fermetures par des locataires	(165)		(17,80)	(24)		(39,36)	—		189		—		(20,56)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(3)		(29,00)	(2)		(35,00)	5		—		—		(31,15)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires[2]	8		36,29	60		25,78	—		17		85		27,06
Projets de réaménagement concrétisés – prise de possession par les locataires	—		—	5		5,30	(5)		—		—		5,30
Démolitions	—		—	—		—	(3)		—		(3)		—
Reclassements	12		—	—		—	8		(60)		(40)		—
Total du portefeuille avant les cessions et les acquisitions de 2016	20 776	96,0 %	18,69 $	2 505	88,7 %	21,27 $	138	0,6 %	1 054	4,3 %	24 473	95,1 %	18,97 $
Acquisitions (à la date d'acquisition)	—	— %	—	289	88,4 %	23,17	—		38		327	88,4 %	23,17
31 mars 2016	**20 776**	**96,0 %**	**18,69 $**	**2 794**	**88,6 %**	**21,47 $**	**138**	**0,6 %**	**1 092**	**4,4 %**	**24 800**	**95,0 %**	**19,02 $**
Renouvellements de contrats de location	295		17,98 $	17		24,77 $					312		18,36 $
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(295)		(16,49) $	(17)		(24,21) $					(312)		(16,92) $
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location			1,49 $			0,56 $							1,44 $
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration			9,0 %			2,3 %							8,5 %

1) Le solde d'ouverture a été revu afin de refléter les catégories de propriétés conformément à la situation de la période visée.

2) Pour en savoir plus sur les projets de développement et de réaménagement concrétisés et les superficies inoccupées en voie de développement, se reporter à la rubrique « Propriétés en voie de développement – Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2016 » du présent rapport de gestion.

Les 40 principaux locataires

Au 31 mars 2016, 55,0 % des loyers minimaux annualisés de la Société avaient été versés par les 40 principaux locataires (54,9 % au 31 décembre 2015). Une proportion de 76,0 % des loyers a été versée par les locataires ayant reçu des notes de première qualité et qui comprennent un grand nombre de chefs de file canadiens dans les domaines des supermarchés, des chaînes de pharmacies, des détaillants nationaux et des détaillants à marge réduite, des institutions financières et d'autres destinations de magasinage bien connues des consommateurs. La durée moyenne pondérée à courir des contrats de location des dix principaux locataires de la Société était de 6,3 ans au 31 mars 2016, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles.

Rang	Locataire[1, 2]	Nombre de magasins	Superficie (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie locative brute totale	Pourcentage du loyer minimal annualisé total	Note attribuée par DBRS	Note attribuée par S&P	Note attribuée par Moody's
1.	Loblaw Companies Limited (« Loblaw »)	100	2 490	10,0 %	10,3 %	BBB	BBB	
2.	Sobeys	56	1 999	8,1 %	6,7 %	BBB (faible)	BBB-	
3.	Metro	35	1 211	4,9 %	3,5 %	BBB	BBB	
4.	Walmart	15	1 483	6,0 %	2,9 %	AA	AA	Aa2
5.	Canadian Tire	25	855	3,4 %	2,8 %	BBB (élevé)	BBB+	
6.	TD Canada Trust	47	248	1,0 %	2,1 %	AA	AA-	Aa1
7.	RBC Royal Bank (Banque Royale)	47	250	1,0 %	1,9 %	AA	AA-	Aa3
8.	GoodLife Fitness	26	604	2,4 %	1,9 %			
9.	Dollarama	52	505	2,0 %	1,8 %	BBB		
10.	CIBC	36	205	0,8 %	1,5 %	AA	A+	Aa3
Total des 10 principaux locataires		439	9 850	39,6 %	35,4 %			
11.	LCBO	21	214	0,9 %	1,3 %	AA (faible)	A+	Aa2
12.	Rona	4	421	1,7 %	1,2 %	BB (élevé)	BB+	
13.	Rexall	19	170	0,7 %	1,1 %			
14.	London Drugs	10	259	1,0 %	1,1 %			
15.	BMO (Banque de Montréal)	30	135	0,5 %	1,1 %	AA	A+	Aa3
16.	Restaurant Brands International	55	145	0,6 %	1,0 %		B+	
17.	Scotiabank (Banque Scotia)	23	123	0,5 %	0,9 %	AA	A+	Aa2
18.	Staples (Bureau en Gros)	11	278	1,1 %	0,9 %		BBB-	Baa2
19.	Save-On-Foods	6	267	1,1 %	0,9 %			
20.	Longo's	4	170	0,7 %	0,7 %			
21.	Whole Foods Market	3	132	0,5 %	0,7 %		BBB-	Baa3
22.	Starbucks	44	75	0,3 %	0,7 %		A-	A2
23.	Winners	8	246	1,0 %	0,7 %		A+	A2
24.	Michaels	5	110	0,4 %	0,6 %			
25.	SAQ	21	91	0,4 %	0,6 %	A (élevé)	A+	Aa2
26.	Jean Coutu	12	157	0,6 %	0,6 %			
27.	Subway	73	87	0,4 %	0,6 %			
28.	Cara	20	88	0,4 %	0,5 %			
29.	McDonald's	22	89	0,4 %	0,5 %		BBB+	Baa1
30.	The Beer Store	12	73	0,3 %	0,5 %	AA (faible)	A+	Aa2
31.	Toys "R" US	3	127	0,5 %	0,4 %		B-	B3
32.	Yum! Brands	28	53	0,2 %	0,4 %		BB	Ba3
33.	The Home Depot	2	219	0,9 %	0,4 %	A	A	A2
34.	Reitmans	22	116	0,5 %	0,4 %			
35.	Williams-Sonoma	2	38	0,2 %	0,3 %			
36.	Magasins de vins et spiritueux	14	54	0,2 %	0,3 %			
37.	Pet Valu	19	54	0,2 %	0,3 %			
38.	Bulk Barn	12	58	0,2 %	0,3 %			
39.	Uniprix	6	68	0,3 %	0,3 %			
40.	Compagnie de la Baie d'Hudson	2	73	0,3 %	0,3 %		B+	B1
Total des 40 principaux locataires		**952**	**14 040**	**56,6 %**	**55,0 %**			

1) Les dénominations sociales ci-dessus peuvent être celles des sociétés mères et ne représentent pas nécessairement les parties aux contrats de location.

2) Les locataires comprennent toutes les enseignes des détaillants respectifs.

Échéances des contrats de location

Au 31 mars 2016, les échéances des contrats de location du portefeuille de centres commerciaux de la Société, compte non tenu de toutes les options de renouvellement contractuelles, se présentaient comme suit :

Date d'échéance	Nombre de magasins	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie totale (en pieds carrés)	Loyers minimaux annualisés à l'expiration (en milliers de dollars)	Pourcentage des loyers minimaux annualisés totaux	Loyers minimaux annuels moyens par pied carré à l'expiration
Locataires au mois[1]	154	347	1,4 %	5 575 $	1,2 %	16,09 $
2016	445	1 829	7,4 %	27 377	5,8 %	14,97
2017	613	2 922	11,8 %	52 163	11,0 %	17,85
2018	618	3 005	12,1 %	54 508	11,5 %	18,14
2019	607	2 709	10,9 %	56 191	11,9 %	20,74
2020	576	2 708	10,9 %	53 717	11,4 %	19,84
2021	295	1 728	7,0 %	35 769	7,6 %	20,70
2022	242	1 583	6,4 %	37 292	7,9 %	23,56
2023	184	1 519	6,1 %	31 086	6,6 %	20,46
2024	176	1 077	4,3 %	23 607	5,0 %	21,91
2025	188	1 020	4,1 %	25 315	5,4 %	24,82
2026	76	585	2,4 %	14 124	3,0 %	24,12
Par la suite	102	2 538	10,2 %	55 448	11,7 %	21,84
Total ou moyenne pondérée	4 276	23 570	95,0 %	472 172 $	100,0 %	20,03 $

1) Comprend les locataires pour lesquels le renouvellement ou la prolongation des contrats de location sont en cours de négociation, les locataires au mois et les locataires occupant des locaux situés dans des propriétés où des réaménagements futurs sont prévus.

La durée moyenne pondérée à courir des contrats de location des propriétés faisant partie du portefeuille était de 5,4 ans au 31 mars 2016, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles, mais compte tenu des contrats de location au mois et d'autres contrats de location à court terme conclus avec des locataires dans des propriétés dont les activités de prédéveloppement sont en cours.

Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers

Aux	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	**121 159 $**	120 173 $
Placement dans une société en commandite disponible à la vente	**4 380**	4 269
Total – non courants	**125 539 $**	124 442 $
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	**5 756 $**	23 499 $
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net b)	**12 239**	11 907
Autres débiteurs	**68**	70
Total – courants	**18 063 $**	35 476 $
Total	**143 602 $**	159 918 $

a) Les prêts et créances hypothécaires sont principalement garantis par des participations dans les immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement.

b) La Société investit de temps à autre dans des titres de sociétés ouvertes du secteur immobilier et de secteurs connexes. Ces titres sont comptabilisés à la valeur de marché. Les profits et les pertes réalisés et latents sur les titres à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans les autres profits (pertes) et (charges).

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Bénéfice net

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	**66 957 $**	45 901 $
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires après dilution	**0,29 $**	0,21 $
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution (en milliers)	**243 467**	223 652

Le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 31 mars 2016 a été de 67,0 M$, ou 0,29 $ par action (après dilution), comparativement à 45,9 M$, ou 0,21 $ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent.

L'accroissement du bénéfice d'exploitation net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires de 45,9 %, ou 21,1 M$, tient principalement à la hausse de la juste valeur des immeubles de placement de 25,0 M$ comparativement à une hausse de 4,4 M$ pour le premier trimestre de 2015.

Rapprochement des comptes de résultat consolidés résumés, tels que présentés, et de la participation proportionnelle de la Société

Le tableau suivant présente le rapprochement des comptes de résultat consolidés résumés, tels que présentés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, et de la participation proportionnelle de la Société.

Trimestres clos les 31 mars			**2016**			2015
	Comptes de résultat consolidés résumés	**Ajustement en fonction de la participation proportionnelle**	**Participation proportionnelle**	Comptes de résultat consolidés résumés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle
Produits locatifs tirés des propriétés	**168 100 $**	**1 924 $**	**170 024 $**	163 661 $	1 772 $	165 433 $
Coûts d'exploitation des propriétés	**65 104**	**573**	**65 677**	63 881	553	64 434
Bénéfice d'exploitation net	**102 996**	**1 351**	**104 347**	99 780	1 219	100 999
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	**3 650**	**(28)**	**3 622**	4 281	(89)	4 192
Charges d'intérêts	**(40 340)**	**(309)**	**(40 649)**	(41 488)	(126)	(41 614)
Charges du siège social	**(8 010)**	**233**	**(7 777)**	(9 742)	257	(9 485)
Coûts de transactions abandonnées	**(112)**	**—**	**(112)**	(69)	—	(69)
Charge d'amortissement	**(341)**	**(12)**	**(353)**	(826)	—	(826)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	**1 599**	**(1 599)**	**—**	5 919	(5 919)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	**(1 023)**	**(18)**	**(1 041)**	86	(92)	(6)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	**24 869**	**170**	**25 039**	(334)	4 695	4 361
	(19 708)	**(1 563)**	**(21 271)**	(42 173)	(1 274)	(43 447)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	**83 288**	**(212)**	**83 076**	57 607	(55)	57 552
Impôt différé	**16 119**	**—**	**16 119**	11 651	—	11 651
Bénéfice net	**67 169 $**	**(212) $**	**66 957 $**	45 956 $	(55) $	45 901 $
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	**66 957 $**	**— $**	**66 957 $**	45 901 $	— $	45 901 $
À la participation ne donnant pas le contrôle	**212**	**(212)**	**—**	55	(55)	—
	67 169 $	**(212) $**	**66 957 $**	45 956 $	(55) $	45 901 $
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	**0,30 $**			0,21 $		
Dilué	**0,29 $**			0,21 $		

Bénéfice d'exploitation net

Le bénéfice d'exploitation net s'entend des produits locatifs tirés des propriétés, moins les coûts d'exploitation des propriétés. Le bénéfice d'exploitation net est souvent utilisé comme l'une des principales méthodes pour analyser le marché immobilier du Canada, et la direction est d'avis qu'il est utile pour évaluer la performance opérationnelle du portefeuille de centres commerciaux de la Société. Le bénéfice d'exploitation net ne constitue pas une mesure définie par les IFRS et, de ce fait, il n'en existe aucune définition normalisée. Par conséquent, il est possible que le bénéfice d'exploitation net ne soit pas comparable aux mesures similaires présentées par d'autres entités. Le bénéfice d'exploitation net ne doit pas être interprété au même titre que le bénéfice net ou les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux IFRS.

Le tableau suivant présente la participation proportionnelle de la Société dans le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de centres commerciaux :

		Trimestres clos les 31 mars	
	% de variation	**2016**	2015
Produits locatifs tirés des propriétés			
Loyers de base		**91 294 $**	90 256 $
Recouvrements de coûts d'exploitation		**21 716**	22 172
Recouvrements de taxes foncières		**28 137**	27 758
Frais de résiliation de contrats de location		**648**	184
Loyer proportionnel		**341**	387
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		**193**	(33)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres		**2 577**	2 442
Total des produits locatifs tirés des propriétés déjà détenues		**144 906**	143 166
Coûts d'exploitation des propriétés			
Charges d'exploitation recouvrables		**23 697**	24 414
Taxes foncières recouvrables		**30 411**	29 588
Autres coûts d'exploitation et ajustements		**352**	750
Total des coûts d'exploitation des propriétés déjà détenues		**54 460**	54 752
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues	2,3 %	**90 446 $**	88 414 $
Projets de réaménagement majeur		**7 859**	8 428
Projets de développement entièrement nouveaux		**1 955**	1 005
Acquisitions – 2016		**899**	—
Acquisitions – 2015		**1 220**	528
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		**5**	(10)
Cessions – 2016		**341**	965
Cessions – 2015		**6**	278
Loyers calculés de façon linéaire		**1 340**	1 248
Terrains destinés au développement		**276**	143
Bénéfice d'exploitation net	3,3 %	**104 347 $**	100 999 $
Marge du bénéfice d'exploitation net		**61,4 %**	61,1 %

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues a connu une hausse de 2,0 M$, ou 2,3 %, passant de 88,4 M$ à 90,4 M$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Cette hausse est essentiellement attribuable à l'augmentation des loyers et des renouvellements, à la baisse des coûts d'exploitation et aux frais plus élevés de résiliation de contrats de location.

L'augmentation 3,3 M$ du bénéfice d'exploitation net pour le trimestre clos le 31 mars 2016 comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent s'explique surtout par la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues et par l'incidence des projets de développement concrétisés ainsi que par les apports nets découlant des acquisitions et des cessions réalisées depuis la période correspondante de l'exercice précédent.

Bénéfice d'exploitation net par région

Le bénéfice d'exploitation net par secteur selon la participation proportionnelle de la Société se présente comme suit :

Trimestre clos le 31 mars 2016	**Région centrale**	**Région de l'Est**	**Région de l'Ouest**	**Total partiel**	**Autres[1]**	**Total**
Produits locatifs tirés des propriétés	**70 179 $**	**46 294 $**	**54 277 $**	**170 750 $**	**(726) $**	**170 024 $**
Coûts d'exploitation des propriétés	**27 605**	**20 534**	**18 451**	**66 590**	**(913)**	**65 677**
Bénéfice d'exploitation net	**42 574 $**	**25 760 $**	**35 826 $**	**104 160 $**	**187 $**	**104 347 $**

Trimestre clos le 31 mars 2015	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres[1]	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	69 346 $	45 081 $	51 300 $	165 727 $	(294) $	165 433 $
Coûts d'exploitation des propriétés	27 206	20 349	17 092	64 647	(213)	64 434
Bénéfice d'exploitation net	42 140 $	24 732 $	34 208 $	101 080 $	(81) $	100 999 $

1) Les autres éléments se composent principalement des éliminations intersociétés.

Produits d'intérêts et autres produits

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, les produits d'intérêts et autres produits ont totalisé 3,6 M$, comparativement à 4,2 M$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 0,6 M$ traduit principalement un recul des produits d'intérêts en raison de prêts et d'emprunts hypothécaires moins élevés au cours de la dernière année.

Charges d'intérêts

Le tableau suivant présente la participation proportionnelle dans les charges d'intérêts par catégorie de la Société :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Emprunts hypothécaires	**12 196 $**	13 939 $
Facilités de crédit	**2 088**	548
Débentures de premier rang non garanties	**26 629**	26 153
Débentures convertibles (sans effet sur la trésorerie)	**5 109**	5 920
Intérêts inscrits à l'actif	**(5 373)**	(4 946)
Total des charges d'intérêts	**40 649 $**	41 614 $

Au cours des trimestres clos respectivement les 31 mars 2016 et 2015, environ 11,7 % et 10,6 % des charges d'intérêts ont été incorporées dans les placements immobiliers visant les propriétés en cours de développement ou de réaménagement. Les montants inscrits à l'actif dépendent des charges d'intérêts brutes, des étapes atteintes et de l'ampleur des projets de développement et de réaménagement en cours ainsi que du taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille. La hausse des intérêts inscrits à l'actif en regard de ceux de la période correspondante de l'exercice précédent est attribuable au calendrier d'achèvement des projets de développement en cours, ainsi qu'au démarrage des nouveaux projets.

Charges du siège social

Le tableau suivant présente la participation proportionnelle de la Société dans les charges du siège social :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Salaires, traitements et avantages du personnel	**6 714 $**	7 759 $
Rémunération sans effet sur la trésorerie	**639**	782
Autres coûts du siège social	**1 876**	3 033
Total des charges du siège social	**9 229**	11 574
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	**(1 452)**	(2 089)
Charges du siège social	**7 777 $**	9 485 $

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, les charges du siège social ont diminué de 1,7 M$, pour s'établir à 7,8 M$, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de la baisse de 1,0 M$ des charges liées à la rémunération par suite de la restructuration organisationnelle effectuée au troisième trimestre de 2015. Les autres charges du siège social ont connu une baisse de 1,2 M$ comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent du fait de la restructuration, de frais non récurrents engagés au cours du premier trimestre de 2015, de même que du calendrier des dépenses.

La Société gère en interne la totalité de ses activités d'acquisition, de développement, de réaménagement et de location. Certains coûts internes se rapportant directement à des projets de développement, y compris notamment les salaires et les coûts connexes liés à la planification, au zonage et à la construction, sont inscrits à l'actif, conformément aux IFRS, dans les projets de développement au fur et à mesure qu'ils sont engagés. Une proportion d'environ 16,9 % et 19,4 % des charges de rémunération et des autres charges du siège social a été incorporée dans le coût des placements immobiliers visant les propriétés en voie de développement ou de réaménagement au cours des trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015. Les montants inscrits à l'actif sont fondés sur des projets de développement et de prédéveloppement en cours. La variation des charges du siège social inscrites à l'actif s'explique surtout par le calendrier d'achèvement des projets de développement et de réaménagement au cours de l'exercice et l'ampleur des activités de prédéveloppement et de réaménagement anticipé en cours de la Société.

Autres profits (pertes) et (charges)

La quote-part de la Société des autres profits, pertes et charges se présente comme suit :

						Trimestres clos les 31 mars
			2016			2015
	Compris dans les comptes consolidés de résultat	**Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation**	**Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés**	Compris dans les comptes consolidés de résultat	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	**79 $**	**79 $**	**79 $**	865 $	865 $	865 $
Variation des profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	**341**	**341**		(395)	(395)	—
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette	**88**	**88**		—	—	—
Frais de prévente des projets résidentiels et autres	**(18)**	**(18)**	**—**	(92)	(92)	—
Profits (pertes) sur la vente d'actifs	**(33)**	**(33)**	**—**	—	—	—
Immeubles de placement – frais de vente	**(1 439)**	**—**	**—**	(384)	—	—
Frais de restructuration	**(59)**	**(59)**	**—**	—	—	—
Total	**(1 041) $**	**398 $**	**79 $**	(6) $	378 $	865 $

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, la Société a comptabilisé une perte de 1,0 M$ dans son compte de résultat selon sa participation proportionnelle, comparativement à une perte de 6,0 k$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La perte globale du premier trimestre de 2016 est principalement attribuable aux frais de vente des immeubles de placement liés à la cession du portefeuille Lachenaie.

Impôt sur le résultat

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, la charge d'impôt différé a totalisé 16,1 M$ par rapport à 11,7 M$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 4,5 M$ par rapport à l'exercice précédent découle principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement et d'une hausse des taux d'impôt sur le revenu des sociétés dans la province d'Alberta au cours du deuxième trimestre de 2015.

Mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS

De l'avis de la direction, les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés sont des indicateurs largement utilisés et significatifs de la performance financière dans le secteur immobilier. Ces mesures constituent les principales méthodes utilisées pour analyser les sociétés immobilières au Canada. Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés ne constituent pas des mesures définies par les IFRS et, à ce titre, il n'existe aucune définition normalisée pour ces mesures. La méthode de calcul qu'emploie la Société pour déterminer les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés peut être différente des méthodes utilisées par d'autres sociétés ou FPI (« fonds de placements immobiliers »); par conséquent, il est possible que ces résultats ne soient pas comparables avec ceux de ces sociétés ou FPI. Les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés i) ne correspondent pas aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation au sens défini par les IFRS; ii) ne sont pas représentatifs de la trésorerie disponible pour financer la totalité des besoins en liquidités, notamment le versement des dividendes et le capital nécessaire pour assurer la croissance; et iii) ne doivent pas être considérés au même titre que le bénéfice net selon les IFRS pour évaluer la performance opérationnelle.

Flux de trésorerie d'exploitation

La Société calcule les flux de trésorerie d'exploitation conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALpac »). Les flux de trésorerie d'exploitation sont présentés afin de faciliter la compréhension des résultats d'exploitation de la Société. La Société estime que les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure financière additionnelle utile de performance opérationnelle puisqu'ils excluent les profits et les pertes liés à la juste valeur sur les immeubles de placement ainsi que certains éléments inclus dans le calcul du bénéfice net qui ne constituent pas nécessairement les meilleurs indicateurs de la performance opérationnelle à long terme de la Société, tels que les frais de vente des immeubles de placement et l'impôt différé. Les flux de trésorerie d'exploitation fournissent un aperçu de la performance financière de la Société qui n'est pas immédiatement rendu par le bénéfice net calculé en vertu des IFRS.

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires de la Société selon la participation proportionnelle dans les flux de trésorerie d'exploitation :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	**66 957 $**	45 901 $
Ajouter (déduire) :		
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement	**(25 039)**	(4 361)
Coûts de location additionnels	**1 671**	957
Immeubles de placement – frais de vente	**1 439**	384
Ajustement tenant compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**755**	900
Impôt différé	**16 119**	11 651
Flux de trésorerie d'exploitation	**61 902 $**	55 432 $

Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels

Selon la direction, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels constituent une mesure clé de performance opérationnelle qui, comparée d'une période à l'autre, reflète l'incidence de certains facteurs sur ses activités de base d'éléments tels que la variation du bénéfice d'exploitation net, les charges d'intérêts, les charges du siège social et d'autres produits. Par conséquent, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels excluent l'incidence de certains éléments sur les autres profits (pertes) et (charges) qui ne font pas partie des activités de base courantes de la Société.

Le nombre moyen pondéré d'actions après dilution en circulation relativement aux flux de trésorerie d'exploitation et aux flux de trésorerie d'exploitation opérationnels est calculé en tenant compte uniquement de la conversion des débentures convertibles en circulation qui auraient un effet dilutif à la conversion au prix de conversion contractuel des détenteurs.

Les composantes des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et des flux de trésorerie d'exploitation selon la participation proportionnelle se présentent comme suit :

		Trimestres clos les 31 mars	
	% de variation	**2016**	2015
Bénéfice d'exploitation net		**104 347 $**	100 999 $
Produits d'intérêts et autres produits		**3 622**	4 192
Charges d'intérêts[1]		**(39 894)**	(41 034)
Charges du siège social[2]		**(6 106)**	(8 208)
Coûts de transactions abandonnées		**(112)**	(69)
Charge d'amortissement		**(353)**	(826)
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	11,7 %	**61 504**	55 054
Autres profits (pertes) et (charges)[3]		**398**	378
Flux de trésorerie d'exploitation	11,7 %	**61 902 $**	55 432 $
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	8,8 %	**0,27 $**	0,25 $
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	8,8 %	**0,27 $**	0,25 $
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	2,6 %	**226 692**	220 861

1) Comprend un ajustement afin d'inscrire à l'actif les intérêts liés aux coentreprises de la Société comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux recommandations de la REALpac.

2) Comprend un ajustement afin d'inscrire à l'actif les coûts de location additionnels conformément aux recommandations de la REALpac.

3) Pour plus de détails, se reporter à la rubrique « Résultats d'exploitation – Autres profits (pertes) et (charges) » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ont totalisé 61,5 M$, ou 0,27 $ par action (après dilution), comparativement à 55,1 M$, ou 0,25 $ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 8,8 % ou 0,02 $ par action (après dilution) est principalement attribuable à la hausse du bénéfice d'exploitation net et à la baisse des charges du siège social et des charges d'intérêts par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, les flux de trésorerie d'exploitation se sont établis à 61,9 M$, ou 0,27 $ par action (après dilution), comparativement à 55,4 M$, ou 0,25 $ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent, en raison surtout d'une hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels.

Flux de trésorerie d'exploitation ajustés et flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés sont une mesure supplémentaire utilisée par la Société pour mesurer les flux de trésorerie d'exploitation générés par les activités de la Société. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés sont calculés en ajustant les flux de trésorerie d'exploitation pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments, notamment les charges d'intérêts payables en actions, les ajustements de loyers calculés de façon linéaire, la charge de rémunération sans effet sur la trésorerie, les dépenses d'investissement et coûts de location engagés visant les propriétés déjà détenues nécessaires à l'entretien des infrastructures des centres commerciaux et d'autres profits ou pertes. Les frais de prévente des projets de développement résidentiel sont comptabilisés dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés lorsque la Société comptabilise des produits tirés de la vente d'unités résidentielles. De plus, la Société calcule les flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels en excluant des flux de trésorerie d'exploitation ajustés l'incidence de certains profits (pertes) et (charges) qui ne font pas partie des activités de base courantes de la Société. Le nombre moyen pondéré d'actions après dilution en circulation pour les flux de trésorerie d'exploitation ajustés est calculé en tenant compte de la conversion de toutes les débentures convertibles en circulation

calculée au prix de conversion contractuel des détenteurs afin d'être conforme au traitement des charges d'intérêts payables en actions dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés.

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés et flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels sont calculés comme suit :

		Trimestres clos les 31 mars	
	% de variation	**2016**	2015
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels		**61 504 $**	55 054 $
Ajouter (déduire) :			
Charges d'intérêts payables en actions		**5 109**	5 920
Ajustements de loyers comptabilisés de façon linéaire		**(1 340)**	(1 248)
Charge de rémunération sans effet sur la trésorerie		**685**	824
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits tirés des propriétés déjà détenues[1]		**(4 601)**	(4 225)
Coûts non inscrits à l'actif au cours de la période de développement[2]		**1 276**	848
Autres ajustements		**(70)**	(78)
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	9,6 %	**62 563 $**	**57 095 $**
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables		**79**	865
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	8,1 %	**62 642 $**	57 960 $
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	7,0 %	**0,26 $**	0,24 $
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	7,9 %	**0,26 $**	0,24 $
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation ajustés (en milliers)	1,3 %	**240 440**	237 315

1) Estimées à 0,85 $ le pied carré par année (0,85 $ en 2015), selon la superficie locative brute moyenne des propriétés déjà détenues (d'après une moyenne pondérée estimative sur trois ans).

2) La Société a comptabilisé les coûts non inscrits à l'actif au cours de la période de développement qui, de l'avis de la direction, font partie du coût des projets de développement de la Société.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés ont augmenté de 0,02 $ par action (après dilution) principalement en raison de la hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, en partie contrebalancée par la baisse des charges d'intérêts payables en actions par suite du rachat des débentures convertibles de série D au cours de l'exercice précédent.

Le tableau suivant présente un rapprochement des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation avec les flux de trésorerie d'exploitation ajustés :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	**48 339 $**	37 696 $
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**1 426**	1 450
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	**79**	865
Coûts de location additionnels	**1 671**	957
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	**9 634**	16 102
Ajustements relatifs au portefeuille de projets de développement résidentiel	**—**	144
Charge d'amortissement	**(341)**	(826)
Charges d'intérêts sans effet sur la trésorerie	**5 136**	5 027
Coûts non inscrits à l'actif au cours de la période de développement	**1 276**	848
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits tirés des propriétés déjà détenues	**(4 601)**	(4 225)
Autres ajustements	**23**	(78)
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	**62 642 $**	57 960 $

STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Capital investi

Le secteur de l'immobilier est de nature capitalistique. La structure du capital de la Société est un élément clé du financement de sa croissance et du versement stable des dividendes en trésorerie aux actionnaires. Dans le secteur de l'immobilier, l'effet de levier financier permet d'accroître les taux de rendement du capital investi. La direction estime que la combinaison de titres d'emprunt et d'instruments de capitaux propres qui composent le capital de First Capital Realty apporte une stabilité et réduit les risques tout en dégageant des rendements acceptables, compte tenu de la stratégie commerciale à long terme de la Société.

Aux	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Passif (montants en capital impayés)		
Dette bancaire	**29 165 $**	26 200 $
Emprunts hypothécaires	**1 010 201**	1 020 358
Facilités de crédit	**310 099**	224 635
Emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	**46 180**	2 749
Facilités de crédit liées à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	**41 563**	30 953
Débentures de premier rang non garanties	**2 250 000**	2 250 000
Débentures convertibles	**334 098**	337 271
Capitalisation des capitaux propres		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 20,62 $; 18,35 $ au 31 décembre 2015)	**4 663 254**	4 138 622
Total de la valeur de l'entreprise	**8 684 560 $**	8 030 788 $

Principales données

Les ratios ci-dessous comprennent des mesures non définies par les IFRS. Se reporter aux définitions de ces mesures figurant dans le rapport annuel de 2015 de la Société pour de plus amples renseignements.

Aux	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et les débentures de premier rang non garanties	**4,7 %**	4,7 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des débentures de premier rang non garanties (en années)	**5,5**	5,5
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif[1]	**43,6 %**	42,9 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA[1]	**8,9**	8,7
Total des actifs non grevés	**5 944 822**	5 783 452
Ratio du total des actifs non grevés sur la dette non garantie, évalué selon la juste valeur	**2,3**	2,3
Ratio de couverture des intérêts par le BAIIA[1]	**2,5**	2,5

1) Calculé en fonction de la consolidation proportionnelle de toutes les coentreprises.

Notation

Depuis novembre 2012, DBRS a accordé la note BBB (élevé) avec tendance stable aux débentures de premier rang non garanties de la Société. Selon DBRS, une note de crédit de catégorie BBB indique généralement une qualité du crédit adéquate et une capacité de paiement des obligations financières acceptable. DBRS indique que les obligations notées BBB peuvent être vulnérables à des événements futurs. Une tendance de note positive, stable ou négative donne une indication quant à l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question.

Depuis novembre 2012, Moody's a accordé la note Baa2 avec une perspective stable aux débentures de premier rang non garanties de la Société. Selon la définition de Moody's, une note de crédit de Baa2 indique que ces débentures sont assujetties à un risque de crédit modéré, qu'elles sont de qualité moyenne et que, à ce titre, elles peuvent avoir un certain caractère spéculatif. Les perspectives de notes établies par Moody's (positive, stable, négative ou évolutive) constituent une opinion sur les perspectives de la note à moyen terme.

Échéance de la dette consolidée et du capital

Au 31 mars 2016, le profil des échéances de la participation proportionnelle de la Société au titre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit ainsi que des débentures de premier rang non garanties se résumait comme suit :

	Emprunts hypothécaires	Facilités de crédit / dette bancaire	Débentures de premier rang non garanties	Total	Pourcentage arrivant à échéance
2016 (reste de l'exercice)	99 020 $	1 073 $	— $	100 093 $	2,7 %
2017	109 319	9 423	250 000	368 742	10,0 %
2018	149 587	66 166	150 000	365 753	9,9 %
2019	126 493	—	150 000	276 493	7,5 %
2020	63 967	304 165	175 000	543 132	14,7 %
2021	89 711	—	175 000	264 711	7,3 %
2022	159 199	—	450 000	609 199	16,5 %
2023	9 304	—	300 000	309 304	8,4 %
2024	68 250	—	300 000	368 250	10,0 %
2025	61 958	—	300 000	361 958	9,8 %
2026 et par la suite	119 573	—	—	119 573	3,2 %
	1 056 381	380 827	2 250 000	3 687 208	100,0 %
Ajouter (déduire) : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net	2 419	—	(5 555)	(3 136)	
Total	1 058 800 $	380 827 $	2 244 445 $	3 684 072 $	

La stratégie de la Société consiste à gérer sa dette à long terme en échelonnant les dates d'échéance de façon à atténuer les risques liés à la volatilité à court terme des marchés des titres d'emprunt. La Société entend maintenir sa santé financière afin de réunir des capitaux empruntés et des capitaux propres à un coût raisonnable à long terme. Au besoin, la Société mobilise des capitaux propres comme source de financement, et elle pourrait procéder à la vente stratégique d'actifs secondaires pour mieux redéployer son capital et profiter des occasions sur le marché.

Emprunts hypothécaires

Les variations des emprunts hypothécaires de la Société au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, compte tenu de sa participation proportionnelle au titre des emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, s'établissent comme suit :

Trimestre clos le 31 mars 2016	Montant	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
Solde au début de la période	1 026 752 $	4,5 %
Emprunts hypothécaires	118 500	3,3 %
Remboursements des emprunts hypothécaires	(77 704)	3,7 %
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	(7 524)	—
Coûts de financement et primes nettes amortis	(1 224)	—
Solde à la fin de la période	1 058 800 $	4,4 %

Au 31 mars 2016, 100 % (100 % au 31 décembre 2015) de l'encours des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixe. La durée moyenne à courir des emprunts hypothécaires impayés a augmenté, passant de 4,1 ans au 31 décembre 2015 sur des emprunts hypothécaires totalisant 1,0 G$ à 4,7 ans au 31 mars 2016 sur des emprunts hypothécaires totalisant 1,1 G$, compte tenu des activités d'emprunt et de remboursement au cours de la période.

Échéance des emprunts hypothécaires

Au 31 mars 2016, le profil des échéances de la participation proportionnelle de la Société au titre des emprunts hypothécaires se résumait comme suit :

Au 31 mars 2016	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2016 (reste de l'exercice)	21 049 $	77 971 $	99 020 $	4,4 %
2017	26 417	82 902	109 319	4,0 %
2018	22 517	127 070	149 587	5,4 %
2019	19 779	106 714	126 493	6,5 %
2020	18 109	45 858	63 967	5,3 %
2021	16 314	73 397	89 711	4,4 %
2022	11 245	147 954	159 199	4,0 %
2023	9 304	—	9 304	— %
2024	8 676	59 574	68 250	4,1 %
2025	6 063	55 895	61 958	3,6 %
2026 et par la suite	1 028	118 545	119 573	3,3 %
	160 501 $	895 880 $	1 056 381 $	4,4 %
Ajouter : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net			2 419	
Total			1 058 800 $	

Facilités de crédit

Grâce à ses facilités de crédit, la Société dispose de la souplesse nécessaire pour prélever des fonds aux taux préférentiels des banques et pour avoir accès à des acceptations bancaires canadiennes, à des avances au LIBOR, ou au taux préférentiel américain pour les emprunts libellés en dollars américains. Les facilités de crédit fournissent principalement des liquidités pour financer des acquisitions, des activités de développement et de réaménagement et pour les besoins généraux de l'entreprise.

Au cours du premier trimestre de l'exercice, la Société a réussi à prolonger l'échéance d'une de ses facilités de crédit garanties relatives à la construction, la faisant passer du 31 mars 2016 au 31 mars 2017.

Au 31 mars 2016, les facilités de crédit de la Société, y compris sa participation proportionnelle dans des facilités liées à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, se résumaient comme suit :

Au 31 mars 2016	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Somme pouvant être prélevée	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit renouvelables :						
Non garanties	800 000 $	(275 000) $	(57 070) $	467 930 $	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou $ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2020
Facilités de crédit garanties relatives à la construction :						
Arrivant à échéance en 2018	112 500	(27 314)	—	85 186	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2017	7 953	(7 785)	(75)	93	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 mars 2017
Facilités de crédit liées à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	63 639	(41 563)	—	22 076	Préférentiel entre -0,15 % et 1,5 %	Entre novembre 2016 et avril 2018
Total	984 092 $	(351 662) $	(57 145) $	575 285 $		

Débentures de premier rang non garanties

Au 31 mars 2016			Taux d'intérêt		Durée à courir jusqu'à l'échéance	**Capital impayé**
Série	Date d'échéance	Dates de paiement de l'intérêt	Nominal	Effectif	(en années)	
H	31 janvier 2017	31 janvier, 31 juillet	5,85 %	5,99 %	0,8	**125 000 $**
I	30 novembre 2017	30 mai, 30 novembre	5,70 %	5,79 %	1,7	**125 000**
J	30 août 2018	28 février, 30 août	5,25 %	5,66 %	2,4	**50 000**
K	30 novembre 2018	31 mai, 30 novembre	4,95 %	5,17 %	2,7	**100 000**
L	30 juillet 2019	30 janvier, 30 juillet	5,48 %	5,61 %	3,3	**150 000**
M	30 avril 2020	30 avril, 30 octobre	5,60 %	5,60 %	4,1	**175 000**
N	1er mars 2021	1er mars, 1er septembre	4,50 %	4,63 %	4,9	**175 000**
O	31 janvier 2022	31 janvier, 31 juillet	4,43 %	4,59 %	5,8	**200 000**
P	5 décembre 2022	5 juin, 5 décembre	3,95 %	4,18 %	6,7	**250 000**
Q	30 octobre 2023	30 avril, 30 octobre	3,90 %	3,97 %	7,6	**300 000**
R	30 août 2024	30 août, 28 février	4,79 %	4,72 %	8,4	**300 000**
S	31 juillet 2025	31 janvier, 31 juillet	4,32 %	4,24 %	9,3	**300 000**
	Total ou moyenne pondérée		4,70 %	4,78 %	5,9	**2 250 000 $**

Débentures convertibles

Au 31 mars 2016									
			Taux d'intérêt						
Série	Date d'échéance	Dates de paiement de l'intérêt	Nominal	Effectif	Durée à l'échéance (en années)	Capital à l'émission	**Capital**	**Passif**	**Capitaux propres**
E	31 janvier 2019	31 mars 30 septembre	5,40 %	6,90 %	2,8	57 500 $	**54 670 $**	**52 583 $**	**2 084 $**
F	31 janvier 2019	31 mars 30 septembre	5,25 %	6,07 %	2,8	57 500	**51 824**	**50 738**	**352**
G	31 mars 2018[1]	31 mars 30 septembre	5,25 %	6,66 %	2,0	50 000	**49 582**	**48 291**	**1 146**
H	31 mars 2017[1]	31 mars 30 septembre	4,95 %	6,51 %	1,0	75 000	**71 006**	**69 948**	**1 415**
I	31 juillet 2019	31 mars 30 septembre	4,75 %	6,19 %	3,3	52 500	**51 257**	**49 395**	**1 405**
J	28 février 2020	31 mars 30 septembre	4,45 %	5,34 %	3,9	57 500	**55 759**	**54 200**	**390**
	Total ou moyenne pondérée		5,00 %	6,28 %	2,6	350 000 $	**334 098 $**	**325 155 $**	**6 792 $**

1) Le 24 février 2016, la Société a avisé par écrit les détenteurs qu'elle rachèterait la totalité du capital impayé le 1er avril 2016.

i) Capital et intérêts

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, 0,4 million d'actions ordinaires (0,5 million d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 31 mars 2015) ont été émises, pour un montant totalisant 8,4 M$ (9,8 M$ pour le trimestre clos le 31 mars 2015) aux fins du versement des intérêts aux détenteurs de débentures convertibles.

ii) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 27 août 2015, la Société a renouvelé son offre de rachat pour toutes ses séries de débentures convertibles alors en circulation. L'offre de rachat arrivera à échéance le 26 août 2016 ou avant si First Capital Realty termine le rachat des

débentures en vertu de l'offre de rachat à une date plus rapprochée. Tous les rachats effectués dans le cadre de l'offre de rachat le seront aux prix du marché ayant cours lors du rachat.

Pour les trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015, les montants en capital des débentures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Trimestres clos les 31 mars	**2016**		2015	
	Montant en capital racheté	**Montant payé**	Montant en capital racheté	Montant payé
Total	**3 173 $**	**3 209 $**	1 309 $	1 326 $

Capitaux propres

Les capitaux propres se chiffraient à 3,7 G$ au 31 mars 2016, comparativement à 3,6 G$ au 31 décembre 2015.

Au 31 mars 2016, la Société comptait 226,2 millions d'actions ordinaires émises et en circulation (225,5 millions au 31 décembre 2015) avec un capital déclaré de 2,8 G$ (2,8 G$ au 31 décembre 2015). Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, un total de 0,6 million d'actions ordinaires a été émis comme suit : 0,2 million d'actions à l'exercice d'options sur actions ordinaires et 0,4 million d'actions pour régler les paiements d'intérêts sur les débentures convertibles.

Au 9 mai 2016, il y avait 229,3 millions d'actions ordinaires en circulation.

Options sur actions

Au 31 mars 2016, la Société avait 4,9 millions d'options sur actions en cours, et leur prix d'exercice moyen s'élevait à 17,93 $. Si toutes ces options étaient exercées, la Société recevrait un produit de 87,3 M$.

Liquidités

Le risque de liquidité existe en raison de la possibilité que la Société se trouve dans l'incapacité de générer des flux de trésorerie suffisants ou n'ait pas accès à des capitaux d'emprunt et à des capitaux propres suffisants pour financer ses activités courantes et sa croissance et pour refinancer ou rembourser ses obligations de paiement. La Société gère son risque de liquidité en échelonnant ses échéances dans le temps, en renégociant de façon proactive les ententes de crédit venant à expiration, en utilisant ses facilités de crédit renouvelables, en maintenant un bassin important d'actifs non grevés et en émettant des titres de participation lorsqu'elle le juge approprié.

Les sources de liquidités se composent surtout des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie et des facilités de crédit renouvelables de la Société disponibles. Si nécessaire, la Société peut obtenir du financement en utilisant ses actifs non grevés. Le tableau suivant présente la situation de liquidité de la Société :

Aux (en millions de dollars)	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Total des facilités de crédit renouvelables approuvées	**575 $**	735 $
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**8**	9
Total des actifs non grevés	**5 945**	5 783

Pour financer sa croissance et rembourser sa dette, la Société a par le passé eu recours à des emprunts hypothécaires, à des facilités de crédit, à des débentures de premier rang non garanties, à des débentures convertibles et à des émissions d'actions. Le niveau réel et le type des emprunts futurs seront déterminés en fonction des taux d'intérêt en vigueur, des divers coûts des titres d'emprunt et de capitaux propres, des conditions des marchés financiers et du point de vue de la direction sur le niveau d'endettement adéquat pour l'entreprise. La direction estime qu'elle dispose de ressources suffisantes pour faire face à ses obligations en matière d'activités d'exploitation et d'investissement, à court et à long terme, grâce à la disponibilité de capitaux sur divers marchés.

Les financements prévus et conclus après le 31 mars 2016, et le montant disponible en vertu des facilités de crédit existantes, couvrent la quasi-totalité des échéances contractuelles de l'encours de la dette en 2016 ainsi que les coûts auxquels la Société s'est engagée contractuellement aux fins de l'achèvement des projets de développement en cours.

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation représentent la principale source de liquidité de la Société aux fins du service de la dette et du financement des dépenses d'investissement visant le maintien des produits, des charges du siège social et des dividendes aux actionnaires prévus. Les produits d'intérêts, les autres produits et les fonds en caisse sont d'autres sources de liquidités.

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	**48 339 $**	37 696 $
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	**26 491**	65 410
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	**(78 772)**	(96 733)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, montant net	**(3 942) $**	6 373 $

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés sont une mesure non définie par les IFRS. La direction définit cette mesure comme les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés pour tenir compte des variations nettes des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie, de la réception de produits des ventes du portefeuille de projets résidentiels et des dépenses liées au portefeuille de projets de développement résidentiel.

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	**48 339 $**	37 696 $
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	**9 634**	16 102
Dépenses liées au portefeuille de projets de développement résidentiel	**—**	52
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés	**57 973 $**	53 850 $

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés ont augmenté de 4,1 M$ du fait principalement de la progression du bénéfice d'exploitation net de 3,2 M$ et de la baisse des charges du siège social de 1,7 M$, le tout en partie contrebalancé par un recul des produits d'intérêts et des autres produits de 0,6 M$.

Obligations contractuelles

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances contractuelles des importants passifs financiers et autres engagements contractuels de la Société au 31 mars 2016 :

	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2016	2017 à 2018	2019 à 2020	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	21 049 $	48 934 $	37 888 $	52 630 $	160 501 $
Remboursements à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	77 971	209 972	152 572	455 365	895 880
Facilités de crédit	1 073	75 589	275 000	—	351 662
Débentures de premier rang non garanties	—	400 000	325 000	1 525 000	2 250 000
Obligations au titre des intérêts[1]	119 598	279 427	208 357	227 247	834 629
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	697	1 940	1 962	16 225	20 824
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	64 263	21 826	—	—	86 089
Autres coûts engagés	71 037	—	—	—	71 037
Total des obligations contractuelles[2]	355 688 $	1 037 688 $	1 000 779 $	2 276 467 $	4 670 622 $

1) Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 31 mars 2016 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débentures de premier rang non garanties, et les commissions d'engagement des facilités de crédit.

2) La Société peut, à son gré, s'acquitter de son obligation de payer le capital et les intérêts sur toutes ses débentures convertibles en circulation au moyen de l'émission d'actions ordinaires et, par conséquent, les débentures convertibles n'ont pas été prises en considération dans ce tableau.

La Société a des découverts bancaires et des lettres de crédit en cours de 57,1 M$ qui ont été consenties par des institutions financières et sont liées à certaines obligations contractuelles de la Société.

Les coûts estimatifs de la Société liés à l'achèvement des propriétés actuellement en développement sont de 216,0 M$, dont une tranche de 86,1 M$ est engagée contractuellement. Le solde des coûts ne sera engagé que lorsque les contrats de location seront signés ou que les activités de construction auront commencé. Ces obligations contractuelles et potentielles se composent surtout de contrats de construction et de dépenses additionnelles liées à des activités de développement prévues qui devraient être financées dans le cours normal des activités à mesure que les travaux sont exécutés.

Éventualités

La Société est partie à des litiges et poursuites qui surviennent, à l'occasion, dans le cours normal des activités. Selon la direction, aucune de ces éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait se traduire par une obligation qui aurait une incidence défavorable importante sur la situation financière de la Société. La Société est responsable conjointement et solidairement, de façon conditionnelle, d'un montant d'environ 83,5 M$ (78,4 M$ au 31 décembre 2015) auprès de différents prêteurs relativement à certaines obligations, y compris des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ces partenaires dans l'entité et les actifs sous-jacents.

DIVIDENDES

Depuis le début de ses activités à titre de société ouverte en 1994, la Société a versé des dividendes trimestriels réguliers aux détenteurs d'actions ordinaires. Les dividendes sur les actions ordinaires sont déclarés par le conseil d'administration et sont établis en tenant compte des besoins en capital de la Société, de ses diverses sources de capital et des pratiques généralement en usage dans le secteur en matière de distributions en trésorerie.

	Trimestres clos les 31 mars	
(en dollars)	**2016**	2015
Dividendes réguliers payés par action ordinaire	**0,215 $**	0,215 $

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le deuxième trimestre, un dividende de 0,215 $ par action ordinaire le 12 juillet 2016 à ses actionnaires inscrits le 30 juin 2016.

SOMMAIRE DES RÉSULTATS FINANCIERS DES GARANTS DE LA DETTE À LONG TERME

Les débentures de premier rang non garanties de la Société sont garanties par les filiales en propriété exclusive de First Capital Realty, à l'exception des filiales désignées et des filiales inactives. Toutes les filiales en propriété exclusive actuelles et futures donneront une garantie quant aux débentures. En cas de défaut de First Capital Realty, le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, sous réserve de l'acte de fiducie, pourra demander réparation aux filiales en propriété exclusive à l'égard des obligations garanties, de la même manière et selon les mêmes modalités que s'il tentait de faire exécuter les obligations de First Capital Realty. Ces garanties visent à éliminer la situation de subordination structurelle, qui résulte du fait qu'une partie considérable des actifs de First Capital Realty sont détenus dans diverses filiales.

Les tableaux qui suivent présentent des données financières consolidées choisies de la Société pour les périodes indiquées ci-dessous, présentées de façon distincte : i) First Capital Realty (FCR); ii) les filiales garantes; iii) les filiales non garantes; iv) les ajustements de consolidation; et v) le total des montants consolidés.

Données du compte de résultat	FCR[1]		Filiales garantes[2]		Filiales non garantes[3]		Ajustements de consolidation[4]		Total des montants consolidés	
(en millions de dollars)									Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
Produits locatifs tirés des propriétés	**70 $**	66 $	**102 $**	105 $	**2 $**	2 $	**(6) $**	(9) $	**168 $**	164 $
Bénéfice d'exploitation net	**43**	41	**56**	60	**1**	1	**3**	(2)	**103**	100
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	**67**	40	**57**	23	**2**	51	**(59)**	(68)	**67**	46

Données du bilan	FCR[1]	Filiales garantes[2]	Filiales non garantes[3]	Ajustements de consolidation[4]	Total des montants consolidés
(en millions de dollars)					Au 31 mars 2016
Actifs courants	**101 $**	**306 $**	**24 $**	**(338) $**	**93 $**
Actifs non courants	**7 994**	**4 881**	**364**	**(4 944)**	**8 295**
Passifs courants	**782**	**65**	**260**	**(502)**	**605**
Passifs non courants	**3 618**	**714**	**119**	**(363)**	**4 088**

Données du bilan	FCR[1]	Filiales garantes[2]	Filiales non garantes[3]	Ajustements de consolidation[4]	Total des montants consolidés
(en millions de dollars)					Au 31 décembre 2015
Actifs courants	135 $	230 $	23 $	(218)$	170 $
Actifs non courants	7 715	4 910	334	(4 851)	8 108
Passifs courants	559	210	263	(584)	448
Passifs non courants	3 623	589	89	(138)	4 163

1) Cette colonne présente les participations dans toutes les filiales de FCR comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

2) Cette colonne présente les participations dans des filiales de FCR autres que les filiales garantes comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

3) Cette colonne présente globalement les participations dans toutes les filiales de FCR autres que les filiales garantes.

4) Cette colonne comprend les montants nécessaires pour éliminer les soldes intersociétés entre FCR, les filiales garantes et les autres filiales afin d'obtenir l'information consolidée pour la Société.

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Principal actionnaire

Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») est le principal actionnaire de la Société. Au 31 mars 2016, Gazit était le propriétaire véritable de 39,2 % (42,2 % au 31 décembre 2015) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime sur Gazit. Au 31 mars 2016, Alony-Hetz Properties and Investments Ltd. (« Alony-Hetz ») était également le propriétaire véritable de 5,7 % (6,2 % au 31 décembre 2015) des actions ordinaires de la Société. Alony-Hetz et Gazit étaient parties à une convention d'actionnaires en vertu de laquelle, entre autres, i) Gazit avait accepté d'utiliser les droits de vote associés aux actions ordinaires qu'elle détient de la Société à l'appui de l'élection de jusqu'à deux représentants d'Alony-Hetz au conseil d'administration de la Société, et ii) Alony-Hetz avait accepté d'utiliser les droits de vote associés aux actions ordinaires qu'elle détenait de la Société à l'appui de l'élection de candidats de Gazit aux postes restants d'administrateurs de la Société. La convention d'actionnaires entre Gazit et Alony-Hetz a pris fin le 3 avril 2016.

Au cours du premier trimestre de 2016, Gazit et Alony-Hetz ont liquidé respectivement 6 500 000 et 980 000 actions ordinaires.

Les sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs comprennent des montants à recevoir de Gazit. Gazit rembourse la Société relativement à certains services liés à la comptabilité et à l'administration que celle-ci lui fournit.

Coentreprise

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, une filiale de MMLP a reçu de MMUR des honoraires relativement aux propriétés et à la gestion des actifs, lesquels sont compris dans les honoraires et autres produits consolidés de la Société totalisant 0,4 M$ (0,4 M$ au 31 mars 2015).

Filiales de la Société

Les états financiers consolidés intermédiaires non audités comprennent les états financiers de First Capital Realty et de First Capital Holdings Trust. First Capital Holdings Trust est la seule filiale importante de First Capital Realty et est entièrement détenue par la Société.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE BILAN

Rachat de débentures convertibles

Le 1er avril 2016, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débentures convertibles de série G à 5,25 % et ses dernières débentures convertibles de série H à 4,95 %. Le prix de rachat total et les intérêts courus de chaque série de débentures convertibles ont été payés à parts égales par l'émission d'actions ordinaires et en trésorerie.

Débentures de premier rang non garanties émises

Le 6 mai 2016, la Société a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série T, d'un montant en capital de 150,0 M$, lesquelles viennent à échéance le 6 mai 2026. Ces débentures portent intérêt à un taux nominal de 3,604 % par année, payable semestriellement à partir du 6 novembre 2016.

DONNÉES FINANCIÈRES TRIMESTRIELLES

	2016	2015				2014		
(nombre d'actions en milliers)	**T1**	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Produits locatifs tirés des propriétés	**168 100 $**	164 244 $	160 638 $	166 249 $	163 661 $	161 700 $	161 854 $	160 788 $
Bénéfice d'exploitation net	**102 996**	103 295	102 584	104 233	99 780	102 151	103 309	101 633
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	**66 957**	38 947	24 750	94 267	45 901	44 807	39 020	77 707
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :								
De base	**0,30 $**	0,17 $	0,11 $	0,42 $	0,21 $	0,21 $	0,18 $	0,37 $
Dilué	**0,29 $**	0,17 $	0,11 $	0,41 $	0,21 $	0,21 $	0,18 $	0,36 $
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – bénéfice par action	**243 467**	226 537	225 536	241 494	223 652	226 114	215 360	231 141
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	**48 339 $**	84 757 $	59 811 $	62 172 $	37 696 $	84 472 $	58 236 $	56 016 $
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	**61 504 $**	58 424 $	61 651 $	60 940 $	55 054 $	57 611 $	55 202 $	55 412 $
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	**0,27 $**	0,26 $	0,27 $	0,27 $	0,25 $	0,27 $	0,26 $	0,26 $
Flux de trésorerie d'exploitation	**61 902 $**	58 848 $	47 477 $	59 509 $	55 432 $	48 080 $	53 405 $	54 031 $
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	**0,27 $**	0,26 $	0,21 $	0,27 $	0,25 $	0,22 $	0,25 $	0,26 $
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – flux de trésorerie d'exploitation	**226 692**	226 537	225 537	223 298	220 861	217 299	212 367	210 786
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	**62 642 $**	59 498 $	62 306 $	63 824 $	57 960 $	61 460 $	57 370 $	56 961 $
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	**0,26 $**	0,25 $	0,26 $	0,27 $	0,24 $	0,26 $	0,25 $	0,25 $
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels	**62 563 $**	59 498 $	62 306 $	63 905 $	57 095 $	61 092 $	57 223 $	56 805 $
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	**0,26 $**	0,25 $	0,26 $	0,27 $	0,24 $	0,26 $	0,25 $	0,25 $
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation, après dilution – flux de trésorerie d'exploitation ajustés	**240 440**	240 409	239 504	237 381	237 315	233 784	228 983	227 449
Dividende régulier	**0,215 $**	0,215 $	0,215 $	0,215 $	0,215 $	0,215 $	0,215 $	0,21 $
Total de l'actif	**8 387 567 $**	8 278 526 $	8 212 411 $	8 124 267 $	8 022 510 $	7 908 184 $	8 075 552 $	8 017 673 $
Total des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit	**1 322 909**	1 248 637	1 201 018	1 094 150	1 093 808	1 173 410	1 230 026	1 269 633
Capitaux propres attribuables aux actionnaires	**3 666 239**	3 639 952	3 645 911	3 660 290	3 566 144	3 470 271	3 468 010	3 363 510
Autres données								
Nombre de propriétés	**160**	158	158	157	157	158	163	164
Superficie locative brute (en milliers)	**24 800**	24 431	24 256	24 270	24 238	24 331	24 555	24 373
Taux d'occupation total du portefeuille	**95,0 %**	94,8 %	94,7 %	94,7 %	95,6 %	96,0 %	95,9 %	95,5 %

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Société pour les trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015 ont été préparés conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*, publiée par l'International Accounting Standards Board. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés selon les mêmes méthodes comptables et méthodes de calcul que celles qui ont été utilisées pour les derniers états financiers consolidés annuels audités.

Le rapport annuel 2015 de la Société présente une analyse des principales méthodes comptables les plus touchées par les estimations utilisées et les jugements exercés dans la préparation des états financiers consolidés, soit les méthodes comptables qui ont trait aux estimations de la juste valeur des immeubles de placement, à l'évaluation des instruments financiers à des fins d'évaluation et de présentation de l'information financière et à l'estimation des actifs et des passifs d'impôt différé. La direction a établi qu'au 31 mars 2016, il n'y avait eu aucun changement à l'évaluation des principales méthodes comptables les plus touchées par les estimations et le jugement, telles qu'elles ont été présentées en détail dans le rapport annuel 2015 de la Société.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES FUTURS

Se reporter à la note 3 des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités du trimestre clos le 31 mars 2016 pour plus de renseignements sur les changements de méthodes comptables futurs.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Au 31 mars 2016, le chef de la direction et la chef de la direction des finances de la Société, avec l'aide de la direction et d'autres membres du personnel de la Société, au besoin, ont élaboré les contrôles et les procédures de communication de l'information de la Société de manière à fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les divers rapports déposés ou soumis par la Société en vertu de la législation sur les valeurs mobilières est consignée, traitée, résumée et présentée de façon exacte, et ont élaboré les contrôles internes à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers pour des besoins externes conformément aux IFRS.

Pour la conception de ses contrôles internes à l'égard de l'information financière, la Société a utilisé le cadre de 2013 publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission.

La Société n'a apporté aucun changement à ses contrôles internes à l'égard de l'information financière au cours du trimestre clos le 31 mars 2016 qui a eu, ou pourrait raisonnablement avoir, une incidence significative sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière de la Société. Sur une base continue, la Société continuera d'analyser ses contrôles et ses procédures pour les points susceptibles d'être améliorés.

La direction reconnaît que les contrôles et les procédures, même s'ils sont conçus et mis en œuvre de façon irréprochable, peuvent uniquement fournir l'assurance raisonnable, et non l'assurance absolue, que les objectifs de contrôle fixés seront atteints. Advenant des circonstances imprévues où des erreurs surviennent dans les contrôles et les procédures de communication de l'information et les contrôles internes à l'égard de l'information financière, la Société prévoit prendre les mesures nécessaires pour limiter les conséquences de ces erreurs.

RISQUES ET INCERTITUDES

Parce qu'elle détient des immeubles productifs de revenus et des propriétés destinées au développement, First Capital Realty est exposée à de nombreux risques commerciaux dans le cours normal de ses activités, qui sont susceptibles de nuire à son rendement à court et à long terme. La conjoncture économique générale et les conditions observées sur les marchés locaux, comme l'offre excédentaire de propriétés semblables ou la réduction de la demande de la part des locataires, ont une incidence sur les immeubles productifs de revenus et les propriétés destinées au développement. Il incombe à la direction, sous la supervision du conseil d'administration, de déceler et, dans la mesure du possible, d'atténuer ou de réduire l'incidence de tous ces risques commerciaux. Les principales catégories de risques auxquels la Société s'expose dans le cours de ses activités et quelques-unes des mesures qu'elle met en œuvre pour réduire l'incidence de ces risques sont présentées dans le rapport annuel 2015 de la Société. La notice annuelle la plus récente de la Société, qui fournit une description détaillée de ces risques et d'autres risques importants pouvant toucher la Société, est disponible sur le site de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, ainsi que sur le site Web de la Société, à l'adresse www.firstcapitalrealty.ca.

ÉF

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES

Table des matières

48 Bilans consolidés résumés intermédiaires
49 Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires
50 États du résultat global consolidés résumés intermédiaires
51 États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires
52 Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires
53 Notes annexes
53 1 Description de la Société
53 2 Principales méthodes comptables
54 3 Adoption de prises de position nouvelles et modifiées sur les IFRS
55 4 Immeubles de placement
58 5 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers
59 6 Débiteurs
59 7 Autres actifs
59 8 Gestion du capital
61 9 Emprunts hypothécaires et facilités de crédit
62 10 Débentures de premier rang non garanties
63 11 Débentures convertibles
64 12 Créditeurs et autres passifs
65 13 Capitaux propres
68 14 Bénéfice d’exploitation net
68 15 Produits d’intérêts et autres produits
69 16 Charges d’intérêts
69 17 Charges du siège social
69 18 Autres profits (pertes) et (charges)
70 19 Impôt sur le résultat
70 20 Bénéfice par action
71 21 Gestion du risque
73 22 Évaluation de la juste valeur
74 23 Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie
75 24 Engagements et éventualités
75 25 Opérations entre parties liées
76 26 Événements postérieurs à la date du bilan

Bilans consolidés résumés intermédiaires

Aux *(en milliers de dollars)*	Note	**31 mars 2016** **(non audité)**	31 décembre 2015 (non audité)
ACTIF			
Actifs non courants			
Placements immobiliers			
Immeubles de placement – centres commerciaux	4	**7 996 359 $**	7 779 482 $
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	4	**41 387**	29 853
Participation dans des coentreprises		**115 890**	160 119
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	**125 539**	124 442
Total des placements immobiliers		**8 279 175**	8 093 896
Autres actifs non courants	7	**15 840**	14 284
Total des actifs non courants		**8 295 015**	8 108 180
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 d)	**8 187**	9 164
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	**18 063**	35 476
Débiteurs	6	**21 238**	17 705
Autres actifs	7	**18 564**	10 264
		66 052	72 609
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	4 d)	**26 500**	97 737
Total des actifs courants		**92 552**	170 346
Total de l'actif		**8 387 567 $**	8 278 526 $
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	9	**906 599 $**	839 891 $
Facilités de crédit	9	**302 314**	216 850
Débentures de premier rang non garanties	10	**2 119 589**	2 244 091
Débentures convertibles	11	**206 916**	327 343
Autres passifs	12	**33 569**	29 685
Passifs d'impôt différé	19	**519 038**	504 701
Total des passifs non courants		**4 088 025**	4 162 561
Passifs courants			
Dette bancaire	23 d)	**29 165**	26 200
Emprunts hypothécaires	9	**106 211**	184 111
Facilités de crédit	9	**7 785**	7 785
Débentures de premier rang non garanties	10	**124 856**	—
Débentures convertibles	11	**118 239**	—
Créditeurs et autres passifs	12	**218 473**	229 555
Total des passifs courants		**604 729**	447 651
Total du passif		**4 692 754**	4 610 212
CAPITAUX PROPRES			
Détenteurs d'actions ordinaires	13	**3 666 239**	3 639 952
Participation ne donnant pas le contrôle		**28 574**	28 362
Total des capitaux propres		**3 694 813**	3 668 314
Total du passif et des capitaux propres		**8 387 567 $**	8 278 526 $

Se reporter aux notes annexes.

Approuvé par le conseil d'administration :

John Hagan
Administrateur

Adam E. Paul
Administrateur

Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires

(non audité)		Trimestres clos les 31 mars	
(en milliers de dollars, sauf les montants par action)	**Note**	**2016**	2015
Produits locatifs tirés des propriétés		**168 100 $**	163 661 $
Coûts d'exploitation des propriétés		**65 104**	63 881
Bénéfice d'exploitation net	14	**102 996**	99 780
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts et autres produits	15	**3 650**	4 281
Charges d'intérêts	16	**(40 340)**	(41 488)
Charges du siège social	17	**(8 010)**	(9 742)
Coûts de transactions abandonnées		**(112)**	(69)
Charge d'amortissement		**(341)**	(826)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises		**1 599**	5 919
Autres profits (pertes) et (charges)	18	**(1 023)**	86
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	**24 869**	(334)
		(19 708)	(42 173)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		**83 288**	57 607
Impôt différé	19	**16 119**	11 651
Bénéfice net		**67 169 $**	45 956 $
Bénéfice net attribuable :			
Aux détenteurs d'actions ordinaires		**66 957 $**	45 901 $
À la participation ne donnant pas le contrôle		**212**	55
		67 169 $	45 956 $
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :			
De base	20	**0,30 $**	0,21 $
Dilué	20	**0,29 $**	0,21 $

Se reporter aux notes annexes.

États du résultat global consolidés résumés intermédiaires

(non audité)		Trimestres clos les 31 mars	
(en milliers de dollars)	**Note**	**2016**	2015
Bénéfice net		**67 169 $**	45 956 $
Autres éléments du résultat global			
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables disponibles à la vente[1]		**—**	(34)
Reclassement dans le bénéfice net des pertes sur les titres négociables disponibles à la vente		**—**	56
Pertes latentes sur les couvertures de flux de trésorerie[1]		**(6 400)**	(9 189)
Reclassement dans le bénéfice net des pertes nettes sur les couvertures de flux de trésorerie		**309**	228
		(6 091)	(8 939)
Recouvrement d'impôt différé	19	**(1 705)**	(2 473)
Autres éléments du résultat global		**(4 386)**	(6 466)
Résultat global		**62 783 $**	39 490 $
Résultat global attribuable :			
Aux détenteurs d'actions ordinaires		**62 571 $**	39 435 $
À la participation ne donnant pas le contrôle		**212**	55
		62 783 $	39 490 $

1) Éléments pouvant être reclassés ultérieurement dans le bénéfice net.

Se reporter aux notes annexes.

États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires

(non audité) *(en milliers de dollars)*	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Capital social	Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres	Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
			(note 13 a))	*(note 13 b))*			
31 décembre 2015	**844 382 $**	**(17 062)$**	**2 768 983 $**	**43 649 $**	**3 639 952 $**	**28 362 $**	**3 668 314 $**
Variations au cours de la période :							
Bénéfice net	66 957	—	—	—	66 957	212	67 169
Frais d'émission, déduction faite des impôts et autres éléments	—	—	(2)	—	(2)	—	(2)
Dividendes	(48 679)	—	—	—	(48 679)	—	(48 679)
Intérêts sur les débentures convertibles payés en actions ordinaires	—	—	8 355	—	8 355	—	8 355
Options, unités d'actions différées et unités d'actions restreintes, montant net	—	—	3 422	620	4 042	—	4 042
Autres éléments du résultat global	—	(4 386)	—	—	(4 386)	—	(4 386)
31 mars 2016	**862 660 $**	**(21 448)$**	**2 780 758 $**	**44 269 $**	**3 666 239 $**	**28 574 $**	**3 694 813 $**

(non audité) *(en milliers de dollars)*	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Capital social	Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres	Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
			(note 13 a))	*(note 13 b))*			
31 décembre 2014	833 298 $	(9 070)$	2 600 605 $	45 438 $	3 470 271 $	27 570 $	3 497 841 $
Variations au cours de la période :							
Bénéfice net	45 901	—	—	—	45 901	55	45 956
Émission d'actions ordinaires	—	—	87 753	—	87 753	—	87 753
Frais d'émission, déduction faite des impôts et autres éléments	—	—	(2 757)	—	(2 757)	—	(2 757)
Dividendes	(47 759)	—	—	—	(47 759)	—	(47 759)
Intérêts sur les débentures convertibles payés en actions ordinaires	—	—	9 835	16	9 851	—	9 851
Options, unités d'actions différées et unités d'actions restreintes, montant net	—	—	10 037	(687)	9 350	—	9 350
Autres éléments du résultat global	—	(6 466)	—	—	(6 466)	—	(6 466)
Apport de la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	—	9 640	9 640
31 mars 2015	831 440 $	(15 536)$	2 705 473 $	44 767 $	3 566 144 $	37 265 $	3 603 409 $

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires

(non audité)		Trimestres clos les 31 mars	
(en milliers de dollars)	**Note**	**2016**	2015
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		**67 169 $**	45 956 $
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	**(24 869)**	334
Charges d'intérêts	16	**40 340**	41 488
Charge d'amortissement		**341**	826
Quote-part du bénéfice de coentreprises		**(1 599)**	(5 919)
Distributions des coentreprises		**573**	622
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation	16	**(40 367)**	(40 595)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	23 a)	**16 385**	11 138
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	23 b)	**(9 634)**	(16 102)
Dépenses liées au portefeuille de projets de développement résidentiel		**—**	(52)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		**48 339**	37 696
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit			
Emprunts, déduction faite des coûts de financement	9	**160 961**	—
Versements en capital	9	**(7 452)**	(8 324)
Remboursements		**(77 704)**	(70 480)
Remboursement des emprunts liés au portefeuille de projets de développement résidentiel		**—**	(3 572)
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts liés à l'émission	10	**—**	93 573
Règlement de contrats de couverture		**(818)**	—
Rachat de débentures convertibles	11 c)	**(3 209)**	(1 326)
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des coûts liés à l'émission		**3 204**	92 419
Paiement de dividendes		**(48 491)**	(46 520)
Apports de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net		**—**	9 640
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		**26 491**	65 410
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition de centres commerciaux	4 c)	**(145 786)**	(25 209)
Acquisition de terrains destinés au développement	4 c)	**(7 717)**	—
Produit net de la cession de propriétés	4 d)	**69 864**	21 116
Distributions des coentreprises		**45 162**	—
Apports aux coentreprises		**—**	(32 882)
Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement		**(50 755)**	(66 923)
Variation des charges payées d'avance et autres passifs liés aux activités d'investissement		**(8 508)**	5 859
Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	23 c)	**18 968**	1 306
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		**(78 772)**	(96 733)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (dette bancaire), montant net		**(3 942)**	6 373
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) au début de la période		**(17 036)**	17 351
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) à la fin de la période	23 d)	**(20 978) $**	23 724 $

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

1. DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ

First Capital Realty Inc. (« First Capital Realty » ou la « Société ») a été constituée sous le régime des lois de l'Ontario, au Canada, afin d'acquérir, de développer, de réaménager, de détenir et de gérer des propriétés de grande qualité destinées au commerce de détail bien situées en milieu urbain. La Société est inscrite à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « FCR », et son siège social est situé au 85 Hanna Avenue, bureau 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*, telle qu'elle a été publiée par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et, par conséquent, ne fournissent pas toutes les informations qui seraient présentées dans des états financiers consolidés annuels audités. Ils doivent être lus parallèlement aux états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014.

b) Mode de présentation

Ces états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été établis sur une base de continuité d'exploitation, et les montants sont présentés en dollars canadiens et arrondis au millier de dollars le plus proche, à moins d'indication contraire. Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés selon les mêmes méthodes comptables, estimations et jugements, et méthodes de calcul que ceux qui ont été utilisés pour les derniers états financiers consolidés annuels audités, sauf en ce qui a trait aux éléments présentés à la note 3, « Adoption de prises de position nouvelles et modifiées sur les IFRS ».

Les informations comparatives présentées dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités comprennent le reclassement de certains soldes par souci d'uniformité avec le classement de la période considérée. Le classement de la période considérée est plus représentatif des activités principales de la Société, et les reclassements apportés n'ont pas d'incidence importante sur l'ensemble des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

En outre, lorsqu'elle évalue la performance de la Société ou qu'elle prend des décisions d'exploitation, la direction divise ses activités géographiquement. Au Canada, la Société mène ses activités dans trois secteurs opérationnels : la région de l'Est, qui comprend principalement le Québec et la région du Grand Ottawa; la région centrale, qui est composée de l'Ontario, à l'exception de la région du Grand Ottawa; et la région de l'Ouest, qui regroupe l'Alberta et la Colombie-Britannique. Les secteurs opérationnels sont présentés de façon cohérente avec l'information interne fournie au principal décideur opérationnel, à savoir le président et chef de la direction.

c) Approbation des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été approuvés par le conseil d'administration et leur publication a été autorisée le 10 mai 2016.

3. ADOPTION DE PRISES DE POSITION NOUVELLES ET MODIFIÉES SUR LES IFRS

a) Modifications aux IFRS

La Société a adopté les prises de position nouvelles et modifiées sur les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») présentées ci-après au 1er janvier 2016, conformément aux dispositions transitoires décrites.

Partenariats

Les modifications apportées à l'IFRS 11, *Partenariats* (« IFRS 11 ») s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016. La norme modifiée traite de la comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes. Les modifications fournissent des indications sur la façon dont un coparticipant devrait comptabiliser l'acquisition d'intérêts dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise. D'après l'IFRS 11, dans sa version modifiée, ces transactions doivent être comptabilisées selon les principes ayant trait aux regroupements d'entreprises établis dans l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*. La Société a adopté les modifications à compter du 1er janvier 2016, ce qui ne devrait pas avoir une incidence importante sur ses états financiers consolidés.

b) Prises de position comptables récentes n'ayant pas encore été adoptées

L'IASB a publié des nouvelles normes et des modifications à des normes existantes. Ces changements n'ont pas encore été adoptés par la Société et pourraient avoir une incidence sur les périodes futures. Ces modifications sont décrites dans les états financiers consolidés annuels audités de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

- IFRS 9, *Instruments financiers*
- IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*
- IFRS 16, *Contrats de location*

La Société évalue actuellement l'incidence de l'adoption de ces normes sur ses états financiers consolidés.

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

a) Activité

Les tableaux ci-dessous résument les variations des immeubles de placement de la Société pour le trimestre clos le 31 mars 2016 et l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

					Trimestre clos le 31 mars 2016	
	Région centrale	**Région de l'Est**	**Région de l'Ouest**	**Total**	**Centres commer-ciaux**	**Terrains destinés au dévelop-pement**
Solde au début de la période	**3 337 859 $**	**1 820 967 $**	**2 748 246 $**	**7 907 072 $**	**7 870 719 $**	**36 353 $**
Acquisitions	**8 526**	**56 024**	**88 953**	**153 503**	**145 786**	**7 717**
Dépenses d'investissement	**25 117**	**4 439**	**21 199**	**50 755**	**50 520**	**235**
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	**12 584**	**(5 681)**	**17 966**	**24 869**	**21 287**	**3 582**
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	**448**	**478**	**424**	**1 350**	**1 350**	**—**
Cessions	**(2 351)**	**(70 952)**	**—**	**(73 303)**	**(73 303)**	**—**
Solde à la fin de la période	**3 382 183 $**	**1 805 275 $**	**2 876 788 $**	**8 064 246 $**	**8 016 359 $**	**47 887 $**
Immeubles de placement					**7 996 359 $**	**41 387 $**
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente					**20 000**	**6 500**
Total					**8 016 359 $**	**47 887 $**

					Exercice clos le 31 décembre 2015	
	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total	Centres commer-ciaux	Terrains destinés au dévelop-pement
Solde au début de l'exercice	3 207 544 $	1 744 533 $	2 557 714 $	7 509 791 $	7 474 329 $	35 462 $
Acquisitions	29 030	18 539	50 130	97 699	97 699	—
Dépenses d'investissement	115 596	69 091	91 289	275 976	275 133	843
Reclassements entre les centres commerciaux et les terrains destinés au développement	—	—	—	—	1 546	(1 546)
Reclassement hors du portefeuille de projets de développement résidentiel	4 016	—	—	4 016	—	4 016
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(20 100)	12 705	45 168	37 773	40 195	(2 422)
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	3 383	(2 374)	3 945	4 954	4 954	—
Cessions	(1 610)	(21 527)	—	(23 137)	(23 137)	—
Solde à la fin de l'exercice	3 337 859 $	1 820 967 $	2 748 246 $	7 907 072 $	7 870 719 $	36 353 $
Immeubles de placement					7 779 482 $	29 853 $
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente					91 237	6 500
Total					7 870 719 $	36 353 $

Des immeubles de placement ayant une juste valeur de 2,1 G$ (2,4 G$ au 31 décembre 2015) sont donnés en garantie pour 1,3 G$ d'emprunts hypothécaires et de facilités de crédit.

b) Évaluation des immeubles de placement

Les taux de capitalisation, par région, des immeubles de placement qui sont des centres commerciaux sont présentés dans le tableau qui suit :

Aux			**31 mars 2016**			31 décembre 2015		
(en millions de dollars)	**Juste valeur**		**Taux de capitalisation moyen pondéré**		Juste valeur		Taux de capitalisation moyen pondéré	
Région centrale	**3 361**	**$**	**5,5**	**%**	3 328	$	5,5	%
Région de l'Est	**1 798**		**6,1**	**%**	1 814		6,1	%
Région de l'Ouest	**2 857**		**5,5**	**%**	2 729		5,5	%
Total ou moyenne pondérée	**8 016**	**$**	**5,6**	**%**	7 871	$	5,7	%

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des centres commerciaux en fonction des taux de capitalisation au 31 mars 2016 :

Au 31 mars 2016	*(en millions de dollars)*	
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation	Augmentation (diminution) correspondante de la valeur des centres commerciaux	
(0,75) %	1 150	$
(0,50) %	730	$
(0,25) %	348	$
0,25 %	(317)	$
0,50 %	(608)	$
0,75 %	(877)	$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé entraînerait respectivement une augmentation de 76 M$ ou une diminution de 73 M$ de la juste valeur des centres commerciaux. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé ne constitue pas une mesure définie par les IFRS. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé reflète des activités immobilières stables à long terme, en supposant un certain niveau d'inoccupation, de dépenses d'investissement et de dépenses d'exploitation nécessaires pour maintenir un taux d'occupation stable. Les taux d'inoccupation moyens utilisés pour calculer le bénéfice d'exploitation net stabilisé pour les locataires autres que les locataires majeurs varient généralement de 2 % à 5 %. Une augmentation de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé, conjuguée à une diminution de 0,25 % du taux de capitalisation, entraînerait une hausse de 426 M$ de la juste valeur des centres commerciaux, et une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé, conjuguée à une hausse de 0,25 % du taux de capitalisation, donnerait lieu à une baisse de 388 M$ de la juste valeur des centres commerciaux.

c) Immeubles de placement – Acquisitions

Au cours des trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015, la Société a fait l'acquisition de centres commerciaux et de terrains destinés au développement dans le but d'en tirer des produits locatifs et d'y effectuer des activités de développement et de réaménagement futures. Ces acquisitions sont décrites dans le tableau qui suit :

Trimestres clos les 31 mars	**2016**		2015	
	Centres commerciaux	**Terrains destinés au développement**	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'achat total, y compris les coûts d'acquisition	**145 786 $**	**7 717 $**	25 209 $	— $
Total de la contrepartie en trésorerie versée	**145 786 $**	**7 717 $**	25 209 $	— $

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

Certains immeubles de placement détenus par la Société sont classés comme détenus en vue de la vente. Ces propriétés sont considérées comme des actifs secondaires et se présentent comme suit :

Aux	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Juste valeur totale	**26 500 $**	97 737 $

La diminution de 71,2 M$ des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente par rapport au 31 décembre 2015 découle principalement de cessions effectuées au cours du trimestre clos le 31 mars 2016.

Pour les trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015, la Société a vendu des centres commerciaux et des terrains destinés au développement comme suit :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Total du prix de vente	**73 303 $**	21 500 $
Emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	**(2 000)**	—
Immeubles – frais de vente	**(1 439)**	(384)
Total du produit en trésorerie	**69 864 $**	21 116 $

e) Rapprochement des immeubles de placement par rapport au total de l'actif

Les tableaux qui suivent présentent les centres commerciaux et les terrains destinés au développement par région, ainsi que le rapprochement par rapport au total de l'actif :

Au 31 mars 2016	**Région centrale**	**Région de l'Est**	**Région de l'Ouest**	**Total**
Total pour les centres commerciaux et les terrains destinés au développement[1]	**3 382 183 $**	**1 805 275 $**	**2 876 788 $**	**8 064 246 $**
Trésorerie et équivalents de trésorerie				**8 187**
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers				**143 602**
Autres actifs				**34 404**
Débiteurs				**21 238**
Participation dans des coentreprises				**115 890**
Total de l'actif				**8 387 567 $**

Au 31 décembre 2015	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Total pour les centres commerciaux et les terrains destinés au développement[1]	3 337 859 $	1 820 967 $	2 748 246 $	7 907 072 $
Trésorerie et équivalents de trésorerie				9 164
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers				159 918
Autres actifs				24 548
Débiteurs				17 705
Participation dans des coentreprises				160 119
Total de l'actif				8 278 526 $

1) Comprend les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente.

5. PRÊTS, CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Aux	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	**121 159 $**	120 173 $
Placement dans une société en commandite disponible à la vente	**4 380**	4 269
Total non courant	**125 539 $**	124 442 $
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	**5 756 $**	23 499 $
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net b)	**12 239 $**	11 907 $
Autres débiteurs	**68**	70
Total courant	**18 063 $**	35 476 $
Total	**143 602 $**	159 918 $

a) Les prêts et créances hypothécaires sont garantis par des participations dans des immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement. Au 31 mars 2016, ces créances portaient intérêt au taux d'intérêt nominal et effectif moyen pondéré de 6,3 % (6,3 % au 31 décembre 2015) et viennent à échéance entre 2016 et 2025.

b) La Société investit de temps à autre dans des titres de sociétés ouvertes du secteur immobilier et de secteurs connexes. Ces titres sont comptabilisés à la valeur de marché. Les profits et les pertes réalisés et latents sur les titres à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans les autres profits (pertes) et (charges).

6. DÉBITEURS

Aux	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Créances clients (déduction faite des provisions pour créances douteuses de 3,3 M$ [2,8 M$ au 31 décembre 2015])	**19 994 $**	16 064 $
Facturation et débiteurs relatifs à la construction et au développement	**—**	780
Sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs	**1 244**	861
Total	**21 238 $**	17 705 $

La Société détermine sa provision pour créances douteuses pour chaque locataire pris individuellement en tenant compte, notamment, de la durée des contrats de location, des conditions du secteur ainsi que du statut du compte du locataire.

7. AUTRES ACTIFS

Aux	**Note**	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Non courants			
Agencements, équipements, matériel informatique et logiciels (déduction faite de l'amortissement cumulé de 4,1 M$ [3,9 M$ au 31 décembre 2015])		**4 916 $**	3 153 $
Coûts de financement différés sur les facilités de crédit (déduction faite de l'amortissement cumulé de 3,2 M$ [3,1 M$ au 31 décembre 2015])		**2 056**	2 172
Produit à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance liées à l'environnement	12 a)	**8 216**	8 274
Placement dans une obligation détenu jusqu'à l'échéance		**652**	685
Total non courant		**15 840 $**	14 284 $
Courants			
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		**1 723 $**	3 824 $
Charges payées d'avance		**16 509**	4 457
Autres dépôts		**265**	1 924
Trésorerie soumise à restrictions		**67**	59
Total courant		**18 564 $**	10 264 $
Total		**34 404 $**	24 548 $

8. GESTION DU CAPITAL

La Société gère son capital, compte tenu de ses objectifs d'affaires à long terme, pour apporter une stabilité et réduire les risques tout en dégageant de ses placements des rendements acceptables à long terme pour les actionnaires. La structure du capital de la Société comprend actuellement des actions ordinaires, des débentures de premier rang non garanties, des hypothèques, des débentures convertibles, des facilités de crédit renouvelables ainsi que de la dette bancaire qui procurent à la Société la souplesse financière nécessaire pour satisfaire à ses besoins en capitaux. Le capital de la Société est utilisé principalement pour les activités de développement, les acquisitions, les améliorations aux immobilisations, les coûts de location et les remboursements du capital des emprunts. Le niveau réel et le type de financements futurs nécessaires pour financer ces besoins en capital seront déterminés en fonction des taux d'intérêt en vigueur, des divers

coûts des titres d'emprunt et de participation, des conditions des marchés financiers et du point de vue général de la direction sur le niveau d'endettement adéquat pour l'entreprise.

Les composantes du capital de la Société sont présentées dans le tableau qui suit :

Aux	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	**29 165 $**	26 200 $
Emprunts hypothécaires	**1 010 201**	1 020 358
Facilités de crédit	**310 099**	224 635
Emprunts hypothécaires liés à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la société)	**47 309**	3 878
Facilités de crédit liées à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la société)	**58 636**	43 669
Débentures de premier rang non garanties	**2 250 000**	2 250 000
Débentures convertibles	**334 098**	337 271
Capitalisation des capitaux propres		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 20,62 $ [18,35 $ au 31 décembre 2015])	**4 663 254**	4 138 622
Total du capital investi	**8 702 762 $**	8 044 633 $

La Société est assujettie aux clauses restrictives financières d'ententes régissant ses débentures de premier rang non garanties et ses facilités de crédit. Conformément aux modalités des ententes de crédit de la Société, tous les ratios sont calculés en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Au 31 mars 2016, la Société respectait toutes les clauses restrictives financières qui s'appliquent à elle. Les principaux ratios de la Société sont présentés dans le tableau qui suit :

Aux	Clauses restrictives	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Ratio de la dette nette sur l'actif total		**43,6 %**	42,9 %
Ratio du total des actifs non grevés sur les emprunts non garantis, calculés au taux de capitalisation moyen pour les dix derniers trimestres[1]	≥1,3	**2,1**	2,2
Capitaux propres, en utilisant la moyenne de quatre trimestres (en milliards de dollars)[1]	>1,6 G$	**3,7 $**	3,6 $
Ratio de la dette garantie sur le total de l'actif[1]	<35 %	**13,4 %**	13,1 %
Pour les périodes de quatre trimestres closes les			
Ratio de couverture des intérêts (ratio BAIIA sur les charges d'intérêts)[1]	>1,65	**2,5**	2,5
Ratio de couverture des charges fixes (ratio BAIIA sur les obligations liées au service de la dette)[1]	>1,50	**2,1**	2,1

1) Calculs exigés selon les conventions de facilité de crédit ou les actes de fiducie régissant les débentures de premier rang non garanties de la Société.

Les ratios ci-dessus comprennent des mesures non définies par les IFRS. Certains calculs sont nécessaires selon les clauses restrictives de la dette et représentent des mesures significatives pour cette raison. Les mesures qui s'appliquent à ces ratios sont définies dans les états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014.

9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires à taux fixe	**1 012 810 $**	1 024 002 $
Facilité de crédit non garantie	**275 000**	195 000
Facilités de crédit garanties relatives à la construction	**35 099**	29 635
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	**1 322 909 $**	1 248 637 $
Courants	**113 996 $**	191 896 $
Non courants	**1 208 913**	1 056 741
Total	**1 322 909 $**	1 248 637 $

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit garanties relatives à la construction sont garantis par les immeubles de placement de la Société. Au 31 mars 2016, un montant d'environ 2,1 G$ (2,4 G$ au 31 décembre 2015) des immeubles de placement, qui totalisaient 8,1 G$ (7,9 G$ au 31 décembre 2015), avait été donné en garantie dans le cadre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit garanties (note 4 a)).

Au 31 mars 2016, les emprunts hypothécaires portaient intérêt à un taux nominal moyen pondéré de 4,7 % (4,8 % au 31 décembre 2015) et venaient à échéance de 2016 à 2026. À cette même date, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré applicable à tous les emprunts hypothécaires était de 4,5 % (4,5 % au 31 décembre 2015).

Le tableau qui suit résume les remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires à effectuer au 31 mars 2016 :

	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2016 (reste de l'exercice)	20 481 $	77 972 $	98 453 $	4,4 %
2017	25 541	82 902	108 443	4,0 %
2018	21 611	124 321	145 932	5,4 %
2019	18 842	106 714	125 556	6,5 %
2020	17 140	45 858	62 998	5,3 %
De 2021 à 2026	46 579	422 240	468 819	3,8 %
	150 194 $	860 007 $	1 010 201 $	4,5 %
Coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			2 609	
Total			1 012 810 $	

Les facilités de crédit de la Société au 31 mars 2016 sont résumées dans le tableau ci-après :

Au 31 mars 2016	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Somme pouvant être prélevée	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit renouvelables						
Facilité non garantie	800 000 $	(275 000) $	(57 070) $	467 930 $	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou $ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2020
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2018	112 500	(27 314)	—	85 186	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2017	7 953	(7 785)	(75)	93	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 mars 2017
Total	920 453 $	(310 099) $	(57 145) $	553 209 $		

10. DÉBENTURES DE PREMIER RANG NON GARANTIES

Aux					**31 mars 2016**	31 décembre 2015
		Taux d'intérêt				
Série	Échéance	Nominal	Effectif	**Capital impayé**	**Passif**	Passif
H	31 janvier 2017	5,85 %	5,99 %	**125 000 $**	**124 856 $**	124 814 $
I	30 novembre 2017	5,70 %	5,79 %	**125 000**	**124 831**	124 809
J	30 août 2018	5,25 %	5,66 %	**50 000**	**49 712**	49 678
K	30 novembre 2018	4,95 %	5,17 %	**100 000**	**99 459**	99 411
L	30 juillet 2019	5,48 %	5,61 %	**150 000**	**149 421**	149 382
M	30 avril 2020	5,60 %	5,60 %	**175 000**	**174 986**	174 985
N	1er mars 2021	4,50 %	4,63 %	**175 000**	**174 045**	174 002
O	31 janvier 2022	4,43 %	4,59 %	**200 000**	**198 383**	198 323
P	5 décembre 2022	3,95 %	4,18 %	**250 000**	**246 742**	246 637
Q	30 octobre 2023	3,90 %	3,97 %	**300 000**	**298 680**	298 643
R	30 août 2024	4,79 %	4,72 %	**300 000**	**301 432**	301 466
S	31 juillet 2025	4,32 %	4,24 %	**300 000**	**301 898**	301 941
Total ou moyenne pondérée		4,70 %	4,78 %	**2 250 000 $**	**2 244 445 $**	2 244 091 $
Courante				**125 000**	**124 856**	—
Non courante				**2 125 000**	**2 119 589**	2 244 091
Total				**2 250 000 $**	**2 244 445 $**	2 244 091 $

Les intérêts sur les débentures de premier rang non garanties sont payables semestriellement et le capital est exigible à l'échéance.

11. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Aux					**31 mars 2016**			31 décembre 2015	
		Taux d'intérêt							
Série	Échéance	Nominal	Effectif	**Capital**	**Passif**	**Capitaux propres**	Capital	Passif	Capitaux propres
H	31 mars 2017[1]	4,95 %	6,51 %	**71 006**	**69 948**	**1 415**	71 006	69 697	1 415
G	31 mars 2018[1]	5,25 %	6,66 %	**49 582**	**48 291**	**1 146**	49 582	48 144	1 146
E	31 janvier 2019	5,40 %	6,90 %	**54 670**	**52 583**	**2 084**	55 060	52 793	2 099
F	31 janvier 2019	5,25 %	6,07 %	**51 824**	**50 738**	**352**	53 720	52 506	365
I	31 juillet 2019	4,75 %	6,19 %	**51 257**	**49 395**	**1 405**	51 604	49 579	1 414
J	28 février 2020	4,45 %	5,34 %	**55 759**	**54 200**	**390**	56 299	54 624	394
	Total ou moyenne pondérée	5,00 %	6,28 %	**334 098 $**	**325 155 $**	**6 792 $**	337 271 $	327 343 $	6 833 $
	Courante			**120 588**	**118 239**		—	—	
	Non courante			**213 510**	**206 916**		337 271	327 343	
	Total			**334 098 $**	**325 155 $**	**6 792 $**	337 271 $	327 343 $	6 833 $

1) Le 24 février 2016, la Société a fourni aux détenteurs un avis de rachat leur indiquant que la totalité de l'encours du capital serait rachetée le 1er avril 2016.

a) Capital et intérêts

La Société peut, à son gré, rembourser les débentures convertibles à l'échéance en émettant des actions ordinaires, évaluées à 97 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des 20 jours de Bourse se terminant cinq jours avant la date d'échéance des actions ordinaires de la Société. La Société peut également choisir de verser les intérêts semestriels courus en émettant des actions ordinaires. En outre, dans certaines circonstances, la Société a l'option de racheter les débentures convertibles avant leur échéance, soit en trésorerie, soit en actions ordinaires.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, 0,4 million d'actions ordinaires (0,5 million d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 31 mars 2015) ont été émises, pour un montant de 8,4 M$ (9,8 M$ pour le trimestre clos le 31 mars 2015) aux fins du versement des intérêts aux détenteurs de débentures convertibles. Chaque série de débentures convertibles de la Société est assortie d'intérêts payables semestriellement et est convertible en actions ordinaires de la Société au gré des détenteurs, pendant les périodes de conversion et aux prix de conversion indiqués dans le tableau qui suit.

Échéance	Taux d'intérêt nominal	TSX	Option du détenteur de convertir au prix de conversion	Option de la Société de racheter à la valeur du montant en capital (conditionnel[1])	Option de la Société de racheter à la valeur du montant en capital[2]	Prix de conversion
31 janvier 2019	5,40 %	FCR.DB.E	2011-2019	31 janv. 2015 – 30 janv. 2017	31 janv. 2017 – 31 janv. 2019	22,62 $
31 janvier 2019	5,25 %	FCR.DB.F	2011-2019	31 janv. 2015 – 30 janv. 2017	31 janv. 2017 – 31 janv. 2019	23,77 $
31 mars 2018	5,25 %	FCR.DB.G	2011-2018	31 mars 2015 – 30 mars 2016	31 mars 2016 – 30 mars 2018	23,25 $
31 mars 2017	4,95 %	FCR.DB.H	2012-2017	31 mars 2015 – 30 mars 2016	31 mars 2016 – 31 mars 2017	23,75 $
31 juillet 2019	4,75 %	FCR.DB.I	2012-2019	31 juill. 2015 – 30 juill. 2017	31 juill. 2017 – 31 juill. 2019	26,75 $ - 27,75 $[3]
28 février 2020	4,45 %	FCR.DB.J	2013-2020	28 févr. 2016 – 27 févr. 2018	28 févr. 2018 – 28 févr. 2020	26,75 $ - 27,75 $[4]

[1] Période au cours de laquelle la Société peut racheter les débentures à un prix correspondant à leur montant en capital, plus les intérêts courus et impayés, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des 20 jours de Bourse consécutifs se terminant 5 jours avant l'avis de rachat ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion, en donnant un préavis écrit de 30 à 60 jours.

[2] Période au cours de laquelle la Société peut racheter les débentures à un prix correspondant à leur montant en capital, plus les intérêts courus et impayés, en donnant un préavis écrit de 30 à 60 jours.

[3] Ces débentures sont convertibles au gré du détenteur en actions ordinaires de la Société à un prix de conversion de 26,75 $ par action ordinaire jusqu'au 31 juillet 2017 et de 27,75 $ par action ordinaire par la suite.

[4] Ces débentures sont convertibles au gré du détenteur en actions ordinaires de la Société à un prix de conversion de 26,75 $ par action ordinaire jusqu'au 28 février 2018 et de 27,75 $ par action ordinaire par la suite.

b) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 27 août 2015, la Société a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l' « offre de rachat ») pour toutes ses séries de débentures convertibles alors en circulation. L'offre de rachat arrivera à échéance le 26 août 2016 ou avant si la Société termine le rachat en vertu de l'offre de rachat à une date plus rapprochée. Tous les rachats effectués dans le cadre de l'offre de rachat le seront aux prix du marché ayant cours lors du rachat, et le moment sera déterminé par la Société ou en son nom.

Pour les trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015, les montants en capital des débentures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Trimestres clos les 31 mars	**2016**		2015	
	Montant en capital acheté	**Montant payé**	Montant en capital acheté	Montant payé
Total	**3 173 $**	**3 209 $**	1 309 $	1 326 $

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	**Note**	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Non courants			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations a)		**8 257 $**	8 353 $
Contrats de location de terrains à payer		**9 719**	9 789
Dérivés à la juste valeur	22	**12 381**	8 171
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement – centre commercial		**1 735**	1 699
Produit différé		**1 477**	1 673
Total des passifs non courants		**33 569 $**	29 685 $
Courants			
Dettes fournisseurs et charges à payer		**66 565 $**	59 222 $
Dettes fournisseurs relatives à la construction et au développement		**41 205**	49 593
Dividendes à payer		**48 531**	48 491
Intérêts à payer		**29 164**	38 537
Dépôts des locataires		**21 314**	23 391
Dérivés à la juste valeur	22	**2 161**	788
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement – centre commercial		**9 533**	9 533
Total des passifs courants		**218 473 $**	229 555 $
Total		**252 042 $**	259 240 $

a) La Société a des obligations au titre de la remise en état de l'environnement à certains des sites faisant partie de son portefeuille d'immeubles. La Société a comptabilisé également dans les autres actifs un produit connexe à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance lié à l'environnement (note 7).

13. CAPITAUX PROPRES

a) Capital social

Le capital social autorisé de la Société se compose d'un nombre illimité d'actions privilégiées et d'actions ordinaires. Les actions privilégiées peuvent être émises à l'occasion en une ou en plusieurs séries, chaque série comprenant le nombre d'actions, les désignations, les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions que le conseil d'administration détermine par résolution; les actions privilégiées ne donnent pas de droit de vote et ont priorité de rang sur les actions ordinaires en ce qui concerne les dividendes et les distributions en cas de dissolution. Aucune action privilégiée n'a été émise. Chaque action ordinaire comporte un droit de vote et participe de façon égale aux bénéfices et à l'actif net de la Société en cas de dissolution. Des dividendes sont payables sur les actions ordinaires à mesure que le conseil d'administration en déclare.

Le tableau ci-dessous présente les détails relatifs aux actions ordinaires émises et en circulation de la Société :

Trimestres clos les 31 mars			**2016**		2015
	Note	**Nombre d'actions ordinaires**	**Capital déclaré**	Nombre d'actions ordinaires	Capital déclaré
Émises et en circulation au début de la période		**225 538**	**2 768 983 $**	216 374	2 600 605 $
Paiement d'intérêts sur les débentures convertibles	11	**427**	**8 355**	514	9 835
Exercice d'options et d'unités d'actions restreintes et différées		**187**	**3 422**	611	10 037
Émission d'actions ordinaires		**—**	**—**	4 450	87 753
Coûts liés à l'émission d'actions et autres, déduction faite de l'incidence fiscale		**—**	**(2)**	—	(2 757)
Émises et en circulation à la fin de la période		**226 152**	**2 780 758 $**	221 949	2 705 473 $

Les dividendes réguliers versés par action ordinaire se sont établis à 0,215 $ pour le trimestre clos le 31 mars 2016 (0,215 $ pour le trimestre clos le 31 mars 2015).

b) Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres

Le surplus d'apport et les autres éléments de capitaux propres comprennent les éléments suivants :

Trimestres clos les 31 mars	**2016**				2015			
	Surplus d'apport	**Composante capitaux propres des débentures convertibles**	**Options, unités d'actions restreintes et unités d'actions différées**	**Total**	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des débentures convertibles	Options, unités d'actions restreintes et unités d'actions différées	Total
		(note 11)				(note 11)		
Solde au début de la période	**19 532 $**	**6 833 $**	**17 284 $**	**43 649 $**	19 292 $	7 964 $	18 182 $	45 438 $
Rachat de débentures convertibles	**41**	**(41)**	**—**	**—**	40	(24)	—	16
Options dont les droits sont acquis	**—**	**—**	**183**	**183**	—	—	157	157
Exercice d'options	**—**	**—**	**(217)**	**(217)**	—	—	(434)	(434)
Unités d'actions différées dont les droits sont acquis	**—**	**—**	**189**	**189**	—	—	382	382
Unités d'actions restreintes dont les droits sont acquis	**—**	**—**	**465**	**465**	—	—	435	435
Exercice d'unités d'actions restreintes et différées	**—**	**—**	**—**	**—**	—	—	(1 227)	(1 227)
Solde à la fin de la période	**19 573 $**	**6 792 $**	**17 904 $**	**44 269 $**	19 332 $	7 940 $	17 495 $	44 767 $

c) Options sur actions

Au 31 mars 2016, la Société était autorisée à attribuer jusqu'à 15,2 millions d'options sur actions ordinaires (15,2 millions au 31 décembre 2015) à l'intention des employés, des dirigeants et des administrateurs de la Société. Au 31 mars 2016, 1,9 million d'options sur actions ordinaires (2,7 millions au 31 décembre 2015) pouvaient encore être attribuées à des employés, à des dirigeants et à des administrateurs de la Société. De plus, au 31 mars 2016, il y avait en tout 4,9 millions d'options sur actions ordinaires en cours. Les options attribuées par la Société expirent généralement dix ans après la date d'attribution, et l'acquisition des droits se fait sur une période de cinq ans.

Les options en cours au 31 mars 2016 sont assorties d'un prix d'exercice s'échelonnant de 9,81 $ à 19,96 $ (9,81 $ à 19,96 $ au 31 décembre 2015).

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, un montant de 0,1 M$ (0,1 M$ pour le trimestre clos le 31 mars 2015) a été comptabilisé comme une charge liée aux options sur actions.

Trimestres clos les 31 mars	**2016**		2015	
	Nombre d'actions ordinaires pouvant être émises (en milliers)	**Prix d'exercice moyen pondéré**	Nombre d'actions ordinaires pouvant être émises (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré
En cours au début de la période	**4 199**	**17,56 $**	4 956	16,89 $
Attribuées a)	**855**	**19,60**	301	19,96
Exercées b)	**(187)**	**17,13**	(611)	15,71
Arrivées à expiration	**—**	**—**	(42)	18,26
En cours à la fin de la période	**4 867**	**17,93 $**	4 604	17,24 $

a) La juste valeur associée aux options émises a été calculée à l'aide du modèle d'évaluation des options Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes :

Trimestres clos les 31 mars	**2016**	2015
Options sur actions attribuées (en milliers)	**855**	301
Durée jusqu'à l'expiration	**10 ans**	10 ans
Prix d'exercice	**19,60 $**	19,96 $
Taux de volatilité moyen pondéré	**15,0 %**	15,0 %
Durée de vie moyenne pondérée prévue des options	**6 ans**	6 ans
Rendement moyen pondéré de l'action	**4,37 %**	4,38 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	**0,76 %**	1,13 %
Juste valeur (en milliers)	**915 $**	323 $

b) Le prix moyen pondéré par action auquel les options ont été exercées au cours du trimestre clos le 31 mars 2016 était de 19,83 $ (19,59 $ pour le trimestre clos le 31 mars 2015).

d) Régimes d'unités d'actions

Les régimes d'unités d'actions de la Société comprennent un régime d'unités d'actions différées à l'intention des administrateurs et un régime d'unités d'actions restreintes. En vertu de ces régimes, un participant a droit à une action ordinaire ou à l'équivalent de sa valeur en trésorerie, au gré de la Société : i) au moment du remboursement au détenteur, après la date à laquelle celui-ci cesse d'être un administrateur de la Société ou de l'une des filiales de celle-ci (la « date de départ »), mais au plus tard le 15 décembre de la première année civile débutant après la date de départ, dans le cas des unités d'action différées, et ii) le 15 décembre de la troisième année civile suivant l'année pour les unités d'actions restreintes attribuées avant le 1er juin 2015, et pour toutes les unités d'actions restreintes attribuées après cette date, au troisième anniversaire de la date d'attribution. Lorsque la Société déclare des dividendes sur ses actions ordinaires, les détenteurs d'unités d'actions différées et d'unités d'actions restreintes touchent des dividendes sous forme d'unités supplémentaires.

Trimestres clos les 31 mars		**2016**		2015
(en milliers)	**Unités d'actions différées**	**Unités d'actions restreintes**	Unités d'actions différées	Unités d'actions restreintes
En cours au début de la période	**349**	**374**	452	328
Attribuées a)	**5**	**—**	9	19
Dividendes déclarés	**4**	**3**	4	3
Exercées	**—**	**—**	(77)	(3)
Déchues	**—**	**—**	—	(3)
En cours à la fin de la période	**358**	**377**	388	344
Unités d'actions pouvant être attribuées en fonction de la réserve actuelle	**249**	**340**	290	486
Charge comptabilisée pour la période	**114 $**	**392 $**	403 $	342 $

a) La juste valeur des unités d'actions différées attribuées au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, qui était de 0,1 M$ (0,2 M$ pour le trimestre clos le 31 mars 2015), a été évaluée selon le cours de l'action de la Société en vigueur à la date d'attribution. La juste valeur des unités d'actions restreintes attribuées au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, qui était de néant (0,4 M$ pour le trimestre clos le 31 mars 2015), a été évaluée selon le cours de l'action de la Société à la date d'attribution.

14. BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Le bénéfice d'exploitation net est présenté par secteur de la façon suivante :

Trimestre clos le 31 mars 2016	**Région centrale**	**Région de l'Est**	**Région de l'Ouest**	**Total partiel**	**Autres[1]**	**Total**
Produits locatifs tirés des propriétés	**69 391 $**	**45 158 $**	**54 277 $**	**168 826 $**	**(726)$**	**168 100 $**
Coûts d'exploitation des propriétés	**27 371**	**20 195**	**18 451**	**66 017**	**(913)**	**65 104**
Bénéfice d'exploitation net	**42 020 $**	**24 963 $**	**35 826 $**	**102 809 $**	**187 $**	**102 996 $**

Trimestre clos le 31 mars 2015	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres[1]	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	68 719 $	43 936 $	51 300 $	163 955 $	(294)$	163 661 $
Coûts d'exploitation des propriétés	26 993	20 009	17 092	64 094	(213)	63 881
Bénéfice d'exploitation net	41 726 $	23 927 $	34 208 $	99 861 $	(81)$	99 780 $

1) Les autres éléments se composent principalement des éliminations intersociétés.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2016, les coûts d'exploitation des propriétés comprennent 5,5 M$ (5,4 M$ pour le trimestre clos le 31 mars 2015) se rapportant à la rémunération du personnel.

15. PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

		Trimestres clos les 31 mars	
	Note	**2016**	2015
Intérêts, dividendes et produits de distribution provenant des titres négociables et des placements en trésorerie	5	**315 $**	650 $
Produits d'intérêts provenant de créances hypothécaires et de prêts	5	**2 096**	2 784
Honoraires et autres produits		**1 239**	847
Total		**3 650 $**	4 281 $

16. CHARGES D'INTÉRÊTS

		Trimestres clos les 31 mars	
	Note	**2016**	2015
Emprunts hypothécaires	9	**12 072 $**	13 814 $
Facilités de crédit	9	**1 903**	547
Débentures de premier rang non garanties	10	**26 629**	26 153
Débentures convertibles (sans effet sur la trésorerie)	11	**5 109**	5 920
Total des charges d'intérêts		**45 713**	46 434
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement		**(5 373)**	(4 946)
Charges d'intérêts		**40 340 $**	41 488 $
Intérêts sur les débentures convertibles payés en actions ordinaires	11	**(8 355)**	(9 835)
Variation des intérêts courus		**9 372**	9 889
Taux d'intérêt effectif excédant le taux d'intérêt nominal sur les débentures de premier rang non garanties et les débentures convertibles		**(170)**	(230)
Intérêts effectifs versés en excédent du taux d'intérêt nominal sur les emprunts hypothécaires repris		**720**	937
Amortissement des coûts de financement différés		**(1 540)**	(1 654)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation		**40 367 $**	40 595 $

17. CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Salaires, traitements et avantages du personnel	**6 849 $**	7 942 $
Rémunération sans effet sur la trésorerie	**639**	782
Autres coûts du siège social	**1 974**	3 107
Total des charges du siège social	**9 462**	11 831
Montants capitalisés au titre des immeubles de placement en voie de développement	**(1 452)**	(2 089)
Charges du siège social	**8 010 $**	9 742 $

18. AUTRES PROFITS (PERTES) ET (CHARGES)

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	**79 $**	865 $
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés à la juste valeur par le biais du résultat net	**341**	(395)
Profits (pertes) au remboursement anticipé de la dette, montant net	**88**	—
Profits (pertes) à la vente d'un actif	**(33)**	—
Immeubles de placement – frais de vente	**(1 439)**	(384)
Frais de restructuration	**(59)**	—
Total	**(1 023) $**	86 $

19. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

Le tableau qui suit présente un rapprochement du taux d'imposition de la Société prévu par la loi et de son taux d'imposition effectif pour les trimestres clos les 31 mars 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Charge d'impôt sur le résultat au taux d'imposition fédéral-provincial combiné de 26,6 % (26,3 % en 2015) pour le Canada	**22 155 $**	15 125 $
Augmentation (diminution) de la charge d'impôt sur le résultat découlant des éléments suivants :		
Tranche de gains en capital non imposables et autres	**(5 752)**	(3 836)
Autres	**(284)**	362
Impôt différé	**16 119 $**	11 651 $

L'augmentation du taux d'imposition fédéral-provincial combiné au deuxième trimestre de l'exercice 2015 découle en grande partie d'une augmentation du taux d'imposition des sociétés de la province d'Alberta.

20. BÉNÉFICE PAR ACTION

Le tableau ci-dessous présente le calcul du bénéfice par action :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	**66 957 $**	45 901 $
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débentures convertibles, déduction faite de l'impôt	**3 700**	525
Bénéfice entrant dans le calcul du bénéfice dilué par action	**70 657 $**	46 426 $
(*en milliers*)		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation entrant dans le calcul du bénéfice de base par action	**226 320**	220 241
Options	**372**	620
Débentures convertibles	**16 775**	2 791
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution	**243 467**	223 652

Les titres ci-dessous n'entrent pas dans le calcul du bénéfice net dilué par action puisqu'ils auraient eu un effet antidilutif :

Trimestres clos les 31 mars	Prix d'exercice	Nombre d'actions, advenant l'exercice	
(en dollars, sauf le nombre d'options en milliers)		**2016**	2015
Options sur actions ordinaires	19,96 $	**245**	301
Options sur actions ordinaires	19,60 $	**855**	—
Débentures convertibles – 5,70 %	18,75 $	**—**	2 287
Débentures convertibles – 5,40 %	22,62 $	**—**	2 780
Débentures convertibles – 5,25 %	23,77 $	**—**	2 779
Débentures convertibles – 5,25 %	23,25 $	**—**	2 453
Débentures convertibles – 4,95 %	23,75 $	**—**	3 562
Débentures convertibles – 4,75 %	26,75 $ - 27,75 $	**—**	2 572

21. GESTION DU RISQUE

Dans le cours normal de ses activités, la Société est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent influer sur sa performance opérationnelle. Les paragraphes qui suivent présentent une description de certains de ces risques et des mesures prises pour en assurer la gestion.

a) Risque de taux d'intérêt

La Société structure son financement de façon à échelonner les échéances de sa dette dans le temps et, de ce fait, à atténuer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt et aux autres fluctuations du marché du crédit. Une partie des emprunts hypothécaires, des emprunts et des facilités de crédit de la Société sont des instruments à taux variable. À l'occasion, la Société peut conclure des contrats de swaps de taux d'intérêt, des contrats à terme sur obligations ou avoir recours à d'autres instruments financiers afin de modifier le profil de taux d'intérêt sur l'encours de sa dette ou sur les futures émissions de titres d'emprunt très probables sans que le montant du capital sous-jacent soit échangé.

b) Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires ou les débiteurs éprouvent des difficultés financières et qu'ils refusent de s'acquitter de leurs obligations relatives aux contrats de location conclus ou aux emprunts, ou qu'ils soient dans l'incapacité de le faire. La Société réduit le risque de perte de crédit relatif aux locataires en investissant dans des propriétés bien situées dans des marchés urbains qui attirent des locataires de grande qualité, en s'assurant que ses locataires sont diversifiés de même qu'en réduisant le montant auquel elle est exposée relativement à chacun de ses locataires. Au 31 mars 2016, Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») représentait 10,3 % des loyers minimaux annualisés de la Société et s'était vu attribuer une note de première qualité. Outre Loblaw, aucun autre locataire ne représentait plus de 10 % du loyer minimal annualisé. La réussite d'un locataire sur la durée de son contrat de location et sa capacité à respecter ses engagements relatifs aux contrats de location dépendent de plusieurs facteurs. Rien ne garantit que les locataires seront en mesure d'honorer leurs obligations existantes ou leurs contrats de location actuels, et ce, jusqu'à la date d'expiration. La Société réduit généralement le risque de perte de crédit relatif aux débiteurs par voie d'affectations hypothécaires enregistrées sur les biens immobiliers.

Les contrats de location de la Société ont en général des durées variant de 5 à 20 ans et peuvent inclure des clauses permettant une réévaluation périodique à la hausse des tarifs de location et la prolongation du contrat de location au gré du preneur.

c) Risque de liquidité

Les placements immobiliers sont relativement peu liquides, ce qui a tendance à limiter la capacité de la Société à vendre des éléments de son portefeuille rapidement en réaction aux changements de la conjoncture économique ou des conditions de placement. Si la Société devait liquider ses actifs rapidement, il existe un risque qu'elle réalise des produits à la vente de ces actifs inférieurs à la valeur actuelle de ses placements immobiliers.

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances contractuelles des importants passifs financiers et autres engagements contractuels de la Société au 31 mars 2016 :

	Paiements exigibles par période				
	Reste de l'exercice 2016	2017 à 2018	2019 à 2020	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	20 481 $	47 152 $	35 982 $	46 579 $	150 194 $
Remboursements à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	77 972	207 223	152 572	422 240	860 007
Facilités de crédit	—	35 099	275 000	—	310 099
Débentures de premier rang non garanties	—	400 000	325 000	1 525 000	2 250 000
Obligations au titre des intérêts[1]	117 586	275 124	205 652	220 521	818 883
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	697	1 940	1 962	16 225	20 824
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	56 689	21 414	—	—	78 103
Autres coûts engagés	68 250	—	—	—	68 250
Total des obligations contractuelles[2]	341 675 $	987 952 $	996 168 $	2 230 565 $	4 556 360 $

1) Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 31 mars 2016 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débentures de premier rang non garanties, et les commissions d'engagement des facilités de crédit.

2) La Société peut, à son gré, s'acquitter de son obligation de payer le capital et les intérêts sur toutes ses débentures convertibles en circulation au moyen de l'émission d'actions ordinaires et, par conséquent, les débentures convertibles n'ont pas été prises en considération dans ce tableau.

La Société gère son risque de liquidité en échelonnant ses échéances dans le temps, en renégociant de façon proactive les ententes de crédit venant à expiration, en utilisant ses facilités de crédit renouvelables et en émettant des titres de capitaux propres lorsqu'elle le juge approprié. Au 31 mars 2016, la Société avait prélevé des avances en trésorerie de 275,0 M$ (195,0 M$ au 31 décembre 2015) sur ses facilités de crédit renouvelables.

Par ailleurs, au 31 mars 2016, la Société avait des découverts bancaires et des lettres de crédit en cours de 57,1 M$ (55,6 M$ au 31 décembre 2015) qui ont été consentis par des institutions financières dans le but principal de soutenir certaines obligations contractuelles de la Société.

22. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

La hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers aux bilans consolidés intermédiaires résumés non audités se présente comme suit :

Aux				**31 mars 2016**		31 décembre 2015	
	Note	**Niveau 1**	**Niveau 2**	**Niveau 3**	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Évalués à la juste valeur							
Actifs financiers							
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net	5	**12 239 $**	**— $**	**— $**	11 907 $	— $	— $
Placements dans des titres de participation disponibles à la vente	5	**—**	**—**	**4 380**	—	—	4 269
Passifs financiers							
Dérivés à la juste valeur (passifs)	12	**—**	**14 542**	**—**	—	8 959	—
Évalués au coût amorti							
Actifs financiers							
Prêts et créances hypothécaires	5	**— $**	**— $**	**125 305 $**	— $	— $	141 354 $
Passifs financiers							
Emprunts hypothécaires	9	**—**	**1 033 630**	**—**	—	1 048 090	—
Facilités de crédit	9	**—**	**310 099**	**—**	—	224 635	—
Débentures de premier rang non garanties	10	**—**	**2 443 847**	**—**	—	2 414 392	—
Débentures convertibles	11	**339 523**	**—**	**—**	341 874	—	—

Dans le cadre de sa stratégie de gestion de certains risques de taux d'intérêt, la Société conclut des contrats à terme et des swaps de taux d'intérêt. Pour les instruments dérivés admissibles à la comptabilité de couverture, la Société comptabilise les variations de la juste valeur pour la tranche efficace du dérivé dans les autres éléments du résultat global, à compter de la date de sa désignation. Pour les instruments dérivés qui ne sont pas admissibles à la comptabilité de couverture, les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les autres profits (pertes) et (charges) (note 18).

Le tableau suivant présente la juste valeur des actifs (passifs) des instruments de couverture de la Société :

Aux	Désigné comme instrument de couverture	Échéance	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Contrats à terme sur obligations	Oui	Avril 2016	**(2 161) $**	(788)$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Mars 2022 à juin 2025	**(12 381)**	(8 171)
Total			**(14 542) $**	(8 959)$

La juste valeur des instruments dérivés est déterminée en utilisant la valeur actualisée des contrats à terme et des swaps à l'aide de taux d'intérêt qui reflètent les conditions actuelles du marché. Les modèles tiennent également compte de la qualité du crédit des contreparties, des courbes des taux d'intérêt et des courbes des taux à terme. Au 31 mars 2016, les taux d'intérêt se situaient entre 1,3 % et 2,8 % (entre 1,5 % et 3,2 % au 31 décembre 2015).

23. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

		Trimestres clos les 31 mars	
	Note	**2016**	2015
Loyers calculés de façon linéaire		**(1 350) $**	(1 251) $
Immeubles de placement – frais de vente	18	**1 439**	384
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	18	**(79)**	(865)
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés à la juste valeur par le biais du résultat net	18	**(341)**	395
Profits (pertes) au remboursement anticipé de la dette, montant net	18	**(88)**	—
Charge de rémunération sans effet sur la trésorerie		**685**	824
Impôt différé	19	**16 119**	11 651
Total		**16 385 $**	11 138 $

b) Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie

La variation nette des actifs et des passifs d'exploitation sans effet sur la trésorerie se présente comme suit :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Débiteurs	**(3 533) $**	(4 377) $
Charges payées d'avance	**(12 052)**	(8 894)
Dettes fournisseurs et charges à payer	**7 108**	512
Dépôts de garantie des locataires et autres dépôts	**(2 037)**	(2 202)
Variation des autres éléments du fonds de roulement	**880**	(1 141)
Total	**(9 634) $**	(16 102) $

c) Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Avances sur les prêts et créances hypothécaires	**— $**	(20 741) $
Remboursements des prêts et créances hypothécaires	**18 880**	49
Placement dans des titres négociables, montant net	**(742)**	(2 403)
Produit tiré de la cession de titres négociables	**830**	24 401
Total	**18 968 $**	1 306 $

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire)

Aux	**31 mars 2016**	31 décembre 2015
Trésorerie[1]	**8 187 $**	9 164 $
Dette bancaire	**(29 165)**	(26 200)
Total	**(20 978) $**	(17 036) $

[1] Constituée principalement de trésorerie liée à des copropriétés et à des propriétés gérées par des tiers.

24. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

a) La Société est partie à des litiges et poursuites qui surviennent, à l'occasion, dans le cours normal des activités. Aucune de ces éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait se traduire par une obligation ayant un effet défavorable important sur la situation financière de la Société.

b) La Société est responsable conjointement et solidairement ou à titre de garant, de façon conditionnelle, d'un montant d'environ 83,5 M$ (78,4 M$ au 31 décembre 2015) auprès de différents prêteurs relativement à certaines obligations de tiers, y compris, sans toutefois s'y limiter, des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ces partenaires dans les coentreprises et les actifs sous-jacents.

c) La Société est éventuellement redevable, par voie de lettres de crédit émises à son intention dans le cours normal des activités par des institutions financières, d'un montant de 28,5 M$ (29,4 M$ au 31 décembre 2015).

d) La Société a des obligations en tant que preneur à bail de terrains dans le cadre de contrats de location à long terme. Les engagements annuels dans le cadre de ces contrats de location de terrains s'élèvent à environ 0,7 M$ (0,9 M$ au 31 décembre 2015), l'obligation totale s'établissant à 20,8 M$ (21,1 M$ au 31 décembre 2015).

e) Dans le cours normal des activités, la Société a amorcé des négociations et a conclu diverses ententes relativement à la possibilité d'acquérir de nouvelles propriétés et de céder des propriétés composant déjà son portefeuille. Aucun de ces engagements ou éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait avoir une incidence importante sur la situation financière de la Société.

f) La Société est conjointement garante au moyen d'une option de vente qui peut être exercée jusqu'en octobre 2022.

25. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

a) Principal actionnaire

Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») est le principal actionnaire de la Société. Au 31 mars 2016, Gazit était le propriétaire véritable de 39,2 % (42,2 % au 31 décembre 2015) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime sur Gazit. Au 31 mars 2016, Alony-Hetz Properties and Investments Ltd. (« Alony-Hetz ») était également le propriétaire véritable de 5,7 % (6,2 % au 31 décembre 2015) des actions ordinaires de la Société. Alony-Hetz et Gazit étaient partie à une convention d'actionnaires en vertu de laquelle, entre autres, i) Gazit avait accepté d'utiliser les droits de vote associés aux actions ordinaires qu'elle détient de la Société à l'appui de l'élection de jusqu'à deux représentants d'Alony-Hetz au conseil d'administration de la Société, et ii) Alony-Hetz avait accepté d'utiliser les droits de vote associés aux actions ordinaires qu'elle détenait de la Société à l'appui de l'élection de candidats de Gazit aux postes restants d'administrateurs de la Société. La convention d'actionnaires intervenue entre Gazit et Alony-Hetz a pris fin le 3 avril 2016.

Au cours du premier trimestre de 2016, Gazit et Alony-Hetz ont liquidé respectivement 6 500 000 et 980 000 actions ordinaires.

Les sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs comprennent des montants à recevoir de Gazit. Gazit rembourse la Société relativement à certains services liés à la comptabilité et à l'administration que celle-ci lui fournit. Ces montants comprennent les éléments suivants :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2016	2015
Remboursements de services professionnels	**75 $**	51 $

Au 31 mars 2016, les montants à payer par Gazit s'élevaient à 0,1 M$ (0,1 M$ au 31 décembre 2015).

b) Coentreprise

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2016, une filiale de MMLP a reçu de MMUR des honoraires relativement aux propriétés et à la gestion des actifs, lesquels sont compris dans les honoraires et autres produits consolidés de la Société totalisant 0,4 M$ (0,4 M$ au 31 mars 2015).

c) Filiales de la Société

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités comprennent les états financiers de First Capital Realty et de l'ensemble des filiales de First Capital Realty, y compris First Capital Holdings Trust. First Capital Holdings Trust est la seule filiale importante de First Capital Realty et est entièrement détenue par la Société.

26. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Dividende du deuxième trimestre

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le deuxième trimestre, un dividende de 0,215 $ par action ordinaire le 12 juillet 2016 à ses actionnaires inscrits le 30 juin 2016.

Rachat de débentures convertibles

Le 1er avril 2016, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débentures convertibles de série G à 5,25 % et ses dernières débentures convertibles de série H à 4,95 %. Le prix de rachat total et les intérêts courus de chaque série de débentures convertibles ont été payés à parts égales par l'émission d'actions ordinaires et en trésorerie.

Débentures de premier rang non garanties émises

Le 6 mai 2016, la Société a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série T, d'un montant en capital de 150,0 M$, lesquelles viennent à échéance le 6 mai 2026. Ces débentures portent intérêt à un taux nominal de 3,604 % par année, payable semestriellement à partir du 6 novembre 2016.

Information à l'intention des actionnaires

SIÈGE SOCIAL
Shops at King Liberty
85 Hanna Avenue, Suite 400
Toronto (Ontario) M6K 3S3
Tél. : 416-504-4114
Téléc. : 416-941-1655

BUREAU DE MONTRÉAL
Place Viau
7600, boulevard viau, bureau 113
Montréal (Québec) H1S 2P3
Tél. : 514-332-0031
Téléc. : 514-332-5135

BUREAU D'OTTAWA
Gloucester Centre
1980 Ogilvie Road, Suite 211
Gloucester (Ontario) K1J 9L3
Tél. : 613-748-7767
Téléc. : 613-748-3602

BUREAU DE CALGARY
Mount Royal Village, Suite 400
1550 8th Street SW
Calgary (Alberta) T2R 1K1
Tél. : 403-257-6888
Téléc. : 403-257-6899

BUREAU D'EDMONTON
Northgate Centre, Unit 2004
9499-137 Avenue
Edmonton (Alberta) T5E 5R8
Tél. : 780-475-3695
Téléc. : 780-478-6716

BUREAU DE VANCOUVER
Shops at New West
800, Carnarvon Street, Suite 320
New Westminster (Colombie-Britannique) V3M 0G3
Tél. : 604-278-0056
Téléc. : 604-242-0266

SYMBOLES À LA BOURSE DE TORONTO
Actions ordinaires :
FCR
Débentures convertibles à 5,40 % :
FCR.DB.E
Débentures convertibles à 5,25 % :
FCR.DB.F
Débentures convertibles à 4,75 % :
FCR.DB.I
Débentures convertibles à 4,45 % :
FCR.DB.J

AGENT DES TRANSFERTS
Société de fiducie Computershare du Canada
100 University Avenue, 11th Floor
Toronto (Ontario) M5J 2Y1
(sans frais) 1-800-564-6253

ÉQUIPE DE LA HAUTE DIRECTION
Adam E. Paul
Président et chef de la direction

Kay Brekken
Vice-présidente directrice et chef des finances

Gregory J. Menzies
Vice-président exécutif

Gareth Burton
Premier vice-président, Construction

Carmine Francella
Premier vice-président, Location

Maryanne McDougald
Première vice-présidente, Exploitation

Jodi M. Shpigel
Première vice-présidente, Développement

Roger J. Chouinard
Chef des affaires juridiques et secrétaire général

Sandra Levy
Vice-présidente, Capital humain et affaires générales

AUDITEURS
Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Toronto (Ontario)

ADMINISTRATEURS
Dori J. Segal
Président du conseil
First Capital Realty Inc.
Toronto (Ontario)

Jon Hagan, CPA, CA
Consultant, JN Hagan Consulting
Barbade

Chaim Katzman
Administrateur de sociétés
North Miami Beach, Floride

Allan S. Kimberley
Administrateur de sociétés
Toronto (Ontario)

Susan J. McArthur
Associée directrice,
Greensoil Investments
Toronto (Ontario)

Bernard McDonell
Administrateur de sociétés
Apple Hill (Ontario)

Adam E. Paul
Président et chef de la direction
First Capital Realty Inc.
Toronto (Ontario)

Andrea Stephen, CPA, CA
Administratrice de sociétés
Toronto (Ontario)

www.firstcapitalrealty.ca

FIRST CAPITAL®

un choix vert

Vos Achats au Quotidien®

LOCATION
LOCATION
LOCATION®

85 Hanna Avenue, Suite 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3
Tél. : 416-504-4114; Fax : 416-941-1655
www.firstcapitalrealty.ca